

## NOTA INFORMACYJNA

sporządzona na potrzeby wprowadzenia do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst  
prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.  
obligacji serii L, wyemitowanych przez spółkę pod firmą  
White Stone Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie



Niniejsza nota informacyjna została sporządzona w związku z ubieganiem się o wprowadzenie instrumentów finansowych objętych tą notą do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu nie stanowi dopuszczenia ani wprowadzenia tych instrumentów do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (ryнку podstawowym lub równoległym).

Inwestorzy powinni być świadomi ryzyka, jakie niesie ze sobą inwestowanie w instrumenty finansowe notowane w alternatywnym systemie obrotu, a ich decyzje inwestycyjne powinny być poprzedzone właściwą analizą, a także, jeżeli wymaga tego sytuacja, konsultacją z doradcą inwestycyjnym.

Treść niniejszej noty informacyjnej nie była zatwierdzana przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod względem zgodności informacji w niej zawartych ze stanem faktycznym lub przepisami prawa.

**Autoryzowany Doradca:**

**MICHAEL/STRÖM**  
DOM MAKLEPSKI

Michael / Ström Dom Maklerski S.A.

**Data sporządzenia Noty Informacyjnej: 21 marca 2025 r.**

## I. OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W NOCIE INFORMACYJNEJ

### 1.1 Emitent

Niniejszym oświadczamy w imieniu Emitenta, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w niniejszej Nocie Informacyjnej dla obligacji serii L są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że nie pominięto w niej żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jej znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje ona rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.

W imieniu Emitenta:



Dokument podpisany przez  
KATARZYNA MARIA  
SZYMBORSKA  
Data: 2025.03.21 10:41:55 CET

**Katarzyna Szymborska**  
*Członek Zarządu*



Dokument podpisany przez  
ANNA MARIA  
SUCHODOLSKA  
Data: 2025.03.21 10:40:37 CET

**Anna Suchodolska**  
*Członek Zarządu*

### 1.2 Autoryzowany Doradca

Niniejszym oświadczamy w imieniu Autoryzowanego Doradcy, iż Nota Informacyjna dla obligacji serii L spółki White Stone Development sp. z o.o. została sporządzona zgodnie z wymogami określonymi w Załączniku Nr 1 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, uchwalonego Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.), oraz że według jego najlepszej wiedzy i zgodnie z dokumentami i informacjami przekazanymi mu przez emitenta, informacje zawarte w Nocie Informacyjnej dla obligacji serii L są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że nie pominięto w niej żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jej znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje ona rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.

W imieniu Autoryzowanego Doradcy

**Piotr Marcin  
Jankowski**

Elektronicznie podpisany  
przez Piotr Marcin  
Jankowski  
Data: 2025.03.21 13:48:26  
+01'00'

**Radosław  
Krzyżak**

Elektronicznie podpisany  
przez Radosław Krzyżak  
Data: 2025.03.21 12:49:30  
+01'00'

## II. Wstęp

### 2.1. Podstawowe informacje o Emitencie

Nazwa (firma):	White Stone Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Nazwa (firma) skrócona:	White Stone Development sp. z o.o.
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	Ul. Żaryna 2B bud. D, 02-593 Warszawa,
Telefon:	+48 22 507 86 20
Adres poczty elektronicznej:	biuro@white-stone.pl
Adres strony internetowej:	www.white-stone.pl
Numer KRS:	0000292881
Oznaczenie sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
REGON:	141210596
NIP:	108-000-41-46
KOD LEI	259400MU5NWZAJ7XJM93

### 2.2. Wskazanie wszystkich osób odpowiedzialnych za informacje zamieszczone w nocie informacyjnej

#### Osoby uprawnione do reprezentowania Emitenta:

- Katarzyna Szymborska                      Członek Zarządu Emitenta
- Anna Suchodolska                         Członek Zarządu Emitenta

#### Sposób reprezentacji podmiotu

Do reprezentowania Spółki, w przypadku powołania zarządu jednoosobowego spółkę reprezentuje jedyny członek zarządu samodzielnie w przypadku zarządu wieloosobowego dwóch członków zarządu łącznie lub członek zarządu łącznie z prokurentem.

### 2.3. Informacje czy działalność prowadzona przez emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu - dodatkowo przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał

Działalność prowadzona przez Emitenta nie wymaga zezwolenia, licencji lub zgody.

## 2.4. Podstawowe informacje o Autoryzowanym Doradcy

Nazwa:	Michael / Ström Dom Maklerski S.A.
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	Al. Jerozolimskie 100, 00-807 Warszawa
Numer telefonu:	+48 22 128 59 00
Numer faksu:	+48 22 128 59 89
Adres poczty elektronicznej:	<a href="mailto:kontakt@michaelstrom.pl">kontakt@michaelstrom.pl</a>
Adres strony internetowej:	<a href="http://www.michaelstrom.pl">www.michaelstrom.pl</a>
NIP:	525-247-22-15
REGON:	142261319
Numer KRS:	0000712428
Zakres działań we współpracy z Emitentem	<ol style="list-style-type: none"><li>1) wsparcie Emitenta przy sporządzaniu treści niniejszej Noty Informacyjnej,</li><li>2) złożenie w niniejszej Nocie Informacyjnej oświadczenia przewidzianego dla Autoryzowanego Doradcy,</li><li>3) sporządzenie wniosku o wprowadzenie Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie,</li><li>4) udział w procedurze wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie.</li></ol>

## Spis treści

I.	OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W NOCIE INFORMACYJNEJ.....	2
1.1	Emitent .....	2
1.2	Autoryzowany Doradca .....	2
II.	Wstęp.....	3
2.1.	Podstawowe informacje o Emitencie .....	3
2.2.	Wskazanie wszystkich osób odpowiedzialnych za informacje zamieszczone w nocie informacyjnej .....	3
2.3.	Informacje czy działalność prowadzona przez emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu - dodatkowo przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał .....	3
2.4.	Podstawowe informacje o Autoryzowanym Doradcy.....	4
III.	CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z EMITENTEM I WPROWADZANYMI INSTRUMENTAMI DŁUŻNYMI, W SZCZEGÓLNOŚCI ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ GOSPODARCZĄ, MAJĄTKOWĄ I FINANSOWĄ EMITENTA I JEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ .....	8
3.1.	Czynniki ryzyka związane z otoczeniem gospodarczym i prawnym Grupy Emitenta .....	8
3.1.1.	<i>Ryzyko związane z sytuacją ekonomiczną w kraju.....</i>	8
3.1.2.	<i>Ryzyko związane ze zdolnością kredytową nabywców lokali.....</i>	9
3.1.3.	<i>Ryzyko zmiany cen sprzedawanych lokali.....</i>	9
3.1.4.	<i>Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy.....</i>	9
3.1.5.	<i>Ryzyko związane z konkurencją .....</i>	10
3.1.6.	<i>Ryzyko związane z trudnościami w uzupełnianiu banku ziemi.....</i>	10
3.1.7.	<i>Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich.....</i>	10
3.1.8.	<i>Ryzyko związane z kosztami realizacji inwestycji deweloperskiej.....</i>	11
3.1.9.	<i>Ryzyko utraty płynności finansowej .....</i>	11
3.2.	Czynniki ryzyka związane z wprowadzaniem do obrotu instrumentami dłużnymi.....	12
3.2.1.	<i>Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji.....</i>	12
3.2.2.	<i>Ryzyko niewypisania hipoteki lub wpisania hipoteki z niższym pierwszeństwem.....</i>	13
3.2.3.	<i>Ryzyko stopy procentowej.....</i>	13
3.2.4.	<i>Ryzyko związane z możliwością zaprzestania finansowania poprzez emisję Obligacji .....</i>	15
3.2.5.	<i>Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy .....</i>	16
3.2.6.	<i>Ryzyko natychmiastowego wykupu Obligacji z powodu likwidacji Emitenta lub w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem .....</i>	16
3.2.7.	<i>Ryzyko przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta.....</i>	16
3.2.8.	<i>Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza .....</i>	16
3.2.9.	<i>Ryzyko związane z postępowaniem upadłościowym lub restrukturyzacyjnym.....</i>	16
3.2.10.	<i>Ryzyko uznania hipoteki na nieruchomościach za bezskuteczną .....</i>	17
3.2.11.	<i>Ryzyko związane z administratorem zabezpieczeń.....</i>	17
3.3.	Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem Obligacji do obrotu zorganizowanego .....	17
3.3.1.	<i>Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami .....</i>	18
3.3.2.	<i>Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu .....</i>	19
3.3.3.	<i>Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności .....</i>	20

3.3.4.	Ryzyko związane z karami regulaminowymi nakładanymi przez GPW.....	20
3.3.5.	Ryzyko nałożenia kar administracyjnych przez KNF.....	21
IV.	DANE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU .....	24
4.1	Cel emisji.....	24
4.2	Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych.....	24
4.3	Wielkość emisji .....	24
4.4	Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji.....	24
4.5	Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie, zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika nr 4 do Regulaminu .....	24
4.6	Wykup Obligacji .....	25
4.6.1	Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza .....	26
4.6.2	Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta .....	26
4.7	Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji.....	26
4.7.1	Podwyższenie i obniżenie Marży.....	27
4.8	Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia .....	27
4.9	Zgromadzenie Obligatariuszy.....	30
4.10	Dane dotyczące wartości zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia oraz perspektywy kształtowania zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu dłużnych instrumentów finansowych .....	30
4.11	Dane umożliwiające potencjalnym nabywcom instrumentów dłużnych orientację w efektach przedsięwzięcia, które ma być sfinansowane z emisji instrumentów dłużnych, oraz zdolność emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z instrumentów dłużnych, jeżeli przedsięwzięcie jest określone .....	31
4.12	Ogólne informacje o ratingu przyznanym emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej tej oceny, oraz odesłanie do szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych .....	31
4.13	Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na pieniężne.....	31
4.14	W przypadku ustanowienia jakiegokolwiek formy zastawu lub hipoteki jako zabezpieczenia wierzytelności wynikających z instrumentów dłużnych - wycena przedmiotu zastawu lub hipoteki dokonana przez uprawnionego biegłego .....	31
4.15	Oświadczenie emitenta stwierdzające, że według niego jego aktywa obrotowe wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb, to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia noty informacyjnej, a jeśli nie - wskazanie w jaki sposób zamierza zapewnić potrzebne dodatkowo aktywa obrotowe.....	31
V.	ZAŁĄCZNIKI .....	32
5.1.	Informacja odpowiadająca odpisowi z rejestru przedsiębiorców KRS dotycząca Emitenta .....	32
5.2.	Ujednolicony aktualny tekst umowy spółki Emitenta.....	40
5.3.	Tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji objętych Notą Informacyjną.....	45
5.4.	Warunki Emisji Obligacji .....	48
5.5.	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji i ustanowieniu hipoteki .....	73
5.6.	Wyciąg z umowy z administratorem hipoteki .....	93

---

5.7.	Definicje i objaśnienia skrótów .....	114
------	---------------------------------------	-----

### III. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z EMITENTEM I WPROWADZANYMI INSTRUMENTAMI DŁUŻNYMI, W SZCZEGÓLNOŚCI ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ GOSPODARCZĄ, MAJĄTKOWĄ I FINANSOWĄ EMITENTA I JEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ

Przed podjęciem decyzji o dokonaniu inwestycji w Obligacje Emitenta potencjalni inwestorzy powinni starannie przeanalizować czynniki ryzyka przedstawione poniżej oraz inne informacje zawarte w Dokumencie Informacyjnym. Wystąpienie jakiegokolwiek lub kilku z wymienionych poniżej ryzyk samodzielnie lub w połączeniu z innymi okolicznościami może mieć istotny, niekorzystny wpływ w szczególności na działalność Emitenta, jego sytuację finansową, wyniki działalności, cenę i wartość Obligacji, co z kolei może skutkować poniesieniem przez inwestorów straty równej całości lub części inwestycji w Obligacje.

Inwestorzy, którzy zamierzają nabyć Obligacje, powinni mieć na uwadze ryzyka inwestycyjne związane z działalnością Emitenta, specyfiką rynku, na którym działa Emitent, oraz ryzyka właściwe dla instrumentów rynku kapitałowego, w tym Obligacji. Inwestor nabywający Obligacje powinien zdawać sobie sprawę, że ryzyko bezpośredniego inwestowania na rynku kapitałowym jest wyższe od inwestycji w obligacje skarbowe, czy też jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych, co związane jest m.in. z nieprzewidywalnością zmian kursów, tak w krótkim, jak i w długim okresie oraz koncentracją ryzyka inwestycyjnego.

Poniżej przedstawione czynniki ryzyka nie stanowią wyczerpującej listy wszystkich ryzyk związanych z inwestowaniem w Obligacje. Potencjalni inwestorzy, dokonując analizy informacji zawartych w Dokumencie Informacyjnym, powinni za każdym razem uwzględniać wszystkie wymienione w nim czynniki ryzyka oraz ewentualne inne, dodatkowe, o charakterze losowym lub niezależne od Emitenta czynniki związane z jego działalnością, współnikami i osobami zarządzającymi Emitenta oraz rynkiem papierów wartościowych i środowiskiem ekonomicznym, w jakim Emitent prowadzi działalność.

Nie można wykluczyć, że z upływem czasu lista ryzyk określonych poniżej nie będzie kompletna ani wyczerpująca i w związku z tym na datę Dokumentu Informacyjnego ryzyka te nie mogą być traktowane jako jedyne, na które Emitent jest narażony w okresie do wykupu Obligacji. Kolejność, w jakiej ryzyka zostały przedstawione poniżej, nie odzwierciedla prawdopodobieństwa ich wystąpienia ani ich natężenia lub znaczenia. Emitent może być narażony na dodatkowe ryzyka i negatywne czynniki, które nie są na datę Dokumentu Informacyjnego znane Emitentowi. Wystąpienie zdarzeń opisanych jako ryzyka może spowodować spadek ceny rynkowej Obligacji, w wyniku czego inwestorzy, którzy nabędą Obligacje, mogą ponieść stratę równą całości lub części ich inwestycji.

#### 3.1. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem gospodarczym i prawnym Grupy Emitenta

##### 3.1.1. Ryzyko związane z sytuacją ekonomiczną w kraju

Poziom przychodów Grupy Emitenta uzależniony jest od zamożności ludności w krajach, na których Grupa Emitenta prowadzi lub zamierza prowadzić działalność deweloperską, w szczególności mieszkańców Warszawy, która zmienia się w zależności od koniunktury gospodarczej, w tym: dynamiki wzrostu gospodarczego, poziomu bezrobocia, konsumpcji indywidualnej, wskaźników optymizmu konsumentów, poziomu kursu euro wobec złotego oraz polityki fiskalnej państwa. Poziom przychodów Grupy Emitenta uzależniony jest także od dostępności kredytów mieszkaniowych dla klientów indywidualnych.

Dobra koniunktura gospodarcza zwiększa siłę nabywczą ludności, chęć poprawy warunków mieszkaniowych oraz skłonność do finansowania zakupu mieszkania kredytem i dostępność takiego finansowania. Przeciwnie, kryzys finansowy na rynkach światowych oraz następujący po nim kryzys długu zmusił banki do zaostrzenia polityki kredytowej (z uwagi na własną ocenę ryzyka oraz zaostrzone wymagania instytucji regulujących i nadzorujących



rynek), pociągając za sobą zauważalne ograniczenie popytu na mieszkania, zmianę cen i marż oraz zmianę preferencji klientów.

Istnieje ryzyko, że w przypadku przedłużającego się osłabienia lub ponownego pogorszenia koniunktury gospodarczej nastąpią dalsze wahania popytu na nowe mieszkania, oferowane przez Emitenta, co wpłynie negatywnie na jego perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

### 3.1.2. Ryzyko związane ze zdolnością kredytową nabywców lokali

Grupa prowadzi działalność na rynku mieszkaniowym. Popyt na tym rynku zależy w szczególności od dostępności kredytów mieszkaniowych dla nabywców lokali mieszkalnych i zdolności do ich obsługi. Ewentualny spadek dostępności takich kredytów, jak również pogorszenie zdolności kredytowej potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych może negatywnie wpłynąć na wielkość przychodów Grupy. Ponadto, zmiany w polityce regulacyjnej wywołującej wpływ na ocenę zdolności kredytowej przez banki oraz polityki banków w tym zakresie mogą spowodować spadek popytu na nowe mieszkania, a tym samym może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

### 3.1.3. Ryzyko zmiany cen sprzedawanych lokali

Grupa jest uzależniona od cen sprzedawanych lokali, na które nie ma bezpośredniego wpływu. Na aktualny popyt na mieszkania i poziom cen główny wpływ mają poziom zamożności społeczeństwa, dostępność kredytów (w tym również: wysokość stóp procentowych i marż kredytowych) oraz działania konkurencji. Niekorzystna zmiana czynników kształtujących popyt i cenę mieszkań może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

### 3.1.4. Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy

W lutym 2022 roku Federacja Rosyjska zaatakowała zbrojnie teren Ukrainy na skutek czego nastąpił odpływ pracowników narodowości ukraińskiej z Polski, nie miało to jednak bezpośredniego wpływu na działalność Grupy. Z powodu działań wojennych zostały nałożone liczne sankcje na Rosję, co może wpłynąć na zmianę sytuacji makroekonomicznej. Działania wojenne oraz sankcje gospodarcze nakładane na Rosję przekładają się na wzrost cen surowców i materiałów, w tym miedzi i aluminium, wykorzystywanych do produkcji budowlanej, co może przełożyć się na wzrost kosztu wytworzenia zleceń.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

---

#### 3.1.5. Ryzyko związane z konkurencją

Podmioty w branży konkurują ze sobą w szczególności na następujących płaszczyznach: (i) lokalizacji nieruchomości; (ii) cen lokali; (iii) zaawansowania budowy; (iv) proponowanej oferty kredytowej przez banki współpracujące z deweloperem. Dalszy wzrost konkurencji może wpłynąć na konieczność: dostosowania oferty do warunków rynkowych (w tym: na obniżenie cen mieszkań, wzrostu cen za nowe grunty), dokonywania wzmożonych inwestycji, przejmowania wykwalifikowanych pracowników i ewentualnie skierowania działalności na inne rynki. Powyższe czynniki prowadzić mogą do zwiększania kosztów, a zatem mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

#### 3.1.6. Ryzyko związane z trudnościami w uzupełnianiu banku ziemi

Kluczowym czynnikiem decydującym o powodzeniu pojedynczego projektu deweloperskiego jest dobra lokalizacja inwestycji. Spółka prowadzi planowanie strategiczne w zakresie pozyskiwania gruntów pod przyszłe projekty deweloperskie, ale nie jest w stanie zapewnić, iż w przyszłości pozyska ona odpowiednie grunty pod lokalizację inwestycji. Do podstawowych przeszkód w pozyskiwaniu atrakcyjnych gruntów pod budowę zaliczyć należy: konkurencję na rynku nieruchomości, czasochłonność uzyskiwania pozwoleń na budowę, brak dostępności do podstawowej infrastruktury, nieuchwalone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz przewlekłe procedury administracyjne. Pomimo przeprowadzania wszechstronnych analiz przed zakupem każdego gruntu nie da się wykluczyć, iż Spółka nie napotka nieoczekiwanych przeszkód powodujących zwiększenie kosztów przygotowania gruntów pod budowę.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

#### 3.1.7. Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Projekty deweloperskie realizowane przez Grupę, wymagają znacznych nakładów w fazie przygotowania, a następnie budowy. Z uwagi na wysokie zapotrzebowanie kapitałowe, takie projekty są, ze swej istoty, obarczone określonymi ryzykami. Do czynników ryzyka można zaliczyć zarówno czynniki atmosferyczne (np.: przedłużająca się lub ciężka zima) jak również m.in.: nieuzyskanie pozwoleń budowlanych, pozwoleń na użytkowanie, przedłużanie się postępowań administracyjnych o wydanie wyżej wymienionych decyzji, opóźnienia w procesie budowlanym, wzrost kosztów budowy ponad założone w inwestycji spowodowany wzrostem cen materiałów czy niekorzystnymi warunkami atmosferycznymi, niewypłacalnością podwykonawców, błędami podwykonawców, niedoborem sprzętu budowlanego, zmianami w przepisach regulujących wykorzystywanie gruntów. Ryzyko może zrealizować się również w przypadku wystąpienia czynnika ludzkiego, takiego jak błędy projektowe czy błędy w procedurach. Wystąpienie któregośkolwiek z ryzyk związanych z działalnością deweloperską może spowodować opóźnienia w realizacji projektu deweloperskiego, wzrost kosztów lub utratę przychodów z takiego projektu, zablokowanie środków zainwestowanych w kupno gruntu, a w niektórych przypadkach brak możliwości zakończenia projektu deweloperskiego. Wystąpienie każdej z powyższych okoliczności może mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Grupy.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

#### 3.1.8. Ryzyko związane z kosztami realizacji inwestycji deweloperskiej

Na koszty projektu deweloperskiego realizowanego przez Emitenta składają się m.in. koszty zakupu gruntu, koszty prac wykonawców oraz ceny materiałów budowlanych.

Emitent w umowach z wykonawcami zastrzega zapisy dotyczące odpowiedzialności z tytułu nienależytego wykonywania prac, ich terminowości, jak również odpowiedzialności w okresie gwarancyjnym. W trakcie realizacji inwestycji Grupa Emitenta nadzoruje wykonywanie umów z wykonawcami, a w szczególności kontroluje jakość i harmonogram wykonywania robót budowlanych gwarantujących wywiązywanie się Grupy Emitenta z terminów zakontraktowanych z klientami. Jednak pomimo tych kontroli Grupa Emitent nie może gwarantować, że wszystkie prace zostaną wykonane prawidłowo i w terminie. Istnieje także ryzyko utraty płynności finansowej wykonawców, bądź wystąpienia innych problemów organizacyjno-finansowych, co może skutkować całkowitym zaprzestaniem wykonywania przez nich prac. W skrajnych przypadkach może zaistnieć konieczność rozwiązania umowy z wykonawcą, co może przełożyć się na opóźnienia w realizacji danego projektu. Może to wpłynąć w sposób negatywny na działalność i wyniki finansowe Emitenta, a w konsekwencji na wartość rynkową Obligacji, zdolność Emitenta do obsługi zadłużenia z tytułu Obligacji oraz do terminowego wykupu Obligacji.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

#### 3.1.9. Ryzyko utraty płynności finansowej

Emitent realizuje projekty inwestycyjne o charakterze długoterminowym (powyżej roku), które cechuje długi cykl rotacji gotówki i długi okres zwrotu. W początkowym okresie realizacji projektów Grupa Emitenta może nie generować istotnych wpływów gotówkowych z tytułu sprzedaży mieszkań. W przypadku nieterminowego spływu należności od klientów lub – w skrajnym przypadku – braku wpływów pieniężnych w wymaganej wysokości, Grupa Emitent może mieć trudności w utrzymaniu płynności finansowej. Ewentualne problemy z płynnością mogą negatywnie wpłynąć na możliwość wywiązania się przez Grupę Emitenta z jej zobowiązań, a co za tym idzie spowodować konieczność zapłaty kar lub odszkodowań. Problemy z płynnością finansową mogą również ograniczyć możliwość pozyskiwania przez Grupę Emitenta wykonawców oraz wpłynąć na wzrost kosztów oferowanych przez nich usług.

Na Emitencie, jako deweloperze, ciąży ponadto obowiązek stosowania w relacjach z klientami rachunków powierniczych, co powoduje konieczność uzupełnienia brakującego finansowania (przekazywanego przez bank deweloperowi dopiero po zakończeniu określonego etapu inwestycji) ze środków własnych lub poprzez finansowanie dłużne, jak również konieczność ponoszenia opłat za usługi świadczone przez bank. Wiąże się to ze wzrostem kosztów Emitenta, co może mieć negatywny wpływ na jego płynność finansową.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

### **3.2. Czynniki ryzyka związane z wprowadzanymi do obrotu instrumentami dłużnymi**

#### **3.2.1. Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji**

Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów, co wiąże się z ryzykiem utraty całości lub części zainwestowanych środków. Spełnienie świadczeń przez Emitenta z Obligacji polega na wykupie Obligacji poprzez zapłatę wartości nominalnej Obligacji oraz na zapłacie odsetek. Świadczenia te mogą nie zostać wykonane, albo ich wykonanie może ulec opóźnieniu, jeżeli na skutek pogorszenia sytuacji finansowej, Spółka nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminie ich wymagalności. Zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań z tytułu Obligacji może ulec pogorszeniu w przypadku nadmiernego zwiększenia poziomu jego zadłużenia lub istotnego pogorszenia wyników finansowych Spółki. Skutkiem niedokonania wykupu Obligacji w terminie może być upadłość Spółki, co w konsekwencji dla inwestora oznacza ryzyko utraty całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje.

Odsetki mogą także nie zostać wypłacone na skutek zajęcia środków pieniężnych Emitenta w egzekucji prowadzonej przeciwko Emitentowi lub problemów technicznych. Dodatkowo Warunki Emisji Obligacji zawierają szereg klauzul, których naruszenie daje prawo Obligatariuszowi (po spełnieniu określonych działań i wypełnieniu odpowiedniej procedury) do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez Emitenta. W szczególności istnieje ryzyko, że w przypadku zażądania wcześniejszego wykupu Obligacji, Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków na realizację takiego żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

W wypadku niewypłacalności Emitenta oraz w wypadku jego upadłości lub restrukturyzacji obligatariusz może nie odzyskać całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje. Emitent może stać się niewypłacalny, jeżeli utraci zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych, albo gdy jego zobowiązania pieniężne, będą przekraczać wartość jego majątku. W sytuacji niewypłacalności może zostać ogłoszona upadłość Emitenta. W takiej sytuacji spłata jego zobowiązań, a w tym zobowiązań z Obligacji będzie podlegała regulacjom Prawa Upadłościowego. Przepisy te uniemożliwiają również skuteczną realizację przez Obligatariuszy uprawnienia do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. Skutkiem ogłoszenia upadłości Emitenta będzie natychmiastowa wymagalność jego zobowiązań, w tym zobowiązań z Obligacji. Wierzyciele będą zaspokajani na zasadach i w kolejności wskazanej w przepisach Prawa Upadłościowego. Zgodnie z tymi przepisami, wierzytelności z Obligacji będą spłacane po zaspokojeniu m.in. kosztów postępowania upadłościowego, należności pracowników powstałych przed ogłoszeniem upadłości, składek na ubezpieczenie społeczne za trzy ostatnie lata przed ogłoszeniem upadłości.

Pomimo niewypłacalności Emitenta, wniosek o ogłoszenie upadłości może zostać oddalony lub postępowanie upadłościowe może zostać umorzone z braku majątku Emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania. W razie niewypłacalności lub zagrożenia niewypłacalnością Emitenta jego zobowiązania, w tym zobowiązania z Obligacji, mogą również podlegać restrukturyzacji, w trybie przepisów Prawa Restrukturyzacyjnego.

W razie wszczęcia postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego prowadzenie egzekucji wobec Emitenta w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji może nie być możliwe lub może być ograniczone przez przepisy prawa lub przez orzeczenia sądu.

Inwestorzy podejmując decyzje inwestycyjne powinni więc być w szczególności świadomi wysokiego ryzyka związanego z inwestowaniem wszystkich środków w obligacje jednego podmiotu i związanej z tym konieczności zachowania stosownej dywersyfikacji inwestycji.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako wysokie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

---

### 3.2.2. Ryzyko niewpisania hipoteki lub wpisania hipoteki z niższym pierwszeństwem

Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacje nie będą miały w Dniu Emisji status obligacji niezabezpieczonych, przy czym Emitent podejmie działania w celu ustanowienia hipoteki na zabezpieczenie Obligacji. Zabezpieczenie w postaci hipoteki zostanie ustanowione po emisji Obligacji (po zapisaniu Obligacji w Ewidencji).

Zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji Obligacji, Emitent zobowiązany jest spowodować by Hipoteka została wpisana z najwyższym pierwszeństwem do ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości w terminie do 28 lutego 2026 roku. Tym samym obligatariusze uzyskają zabezpieczenie ewentualnych roszczeń wynikających z Obligacji najpóźniej w ciągu roku od Dnia Emisji i przez cały ten okres nie będzie im przysługiwać uprawnienie do żądania natychmiastowego wykupu posiadanych Obligacji z uwagi na brak wpisu hipoteki. W konsekwencji w przypadku ewentualnego niespełnienia lub nieprawidłowego spełnienia świadczeń z Obligacji do czasu ustanowienia zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji, istnieje ryzyko braku możliwości egzekucji z aktywa mającego być przedmiotem zabezpieczenia Obligacji (nieruchomość).

Powyższe może skutkować niemożliwością zaspokojenia się Obligatariuszy w pełni lub w ogóle z przedmiotu hipoteki.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

### 3.2.3. Ryzyko stopy procentowej

Oprocentowanie Obligacji ma charakter zmienny i zależy od kształtowania się poziomu Stopy Bazowej w okresie do Dnia Wykupu. Zmiana stopy bazowej w konsekwencji może spowodować, że inwestor zrealizuje dochód niższy od oczekiwanego (ryzyko dochodu). Jednocześnie zmienność stopy procentowej powoduje, że inwestor nie jest w stanie przewidzieć po jakiej stopie będzie mógł reinwestować otrzymywane płatności odsetkowe z Obligacji (ryzyko reinwestycji).

Według Rozporządzenia BMR, wskaźnikiem referencyjnym jest, m.in., dowolny indeks stanowiący odniesienie do określenia kwoty przypadającej do zapłaty z tytułu Obligacji. Stopą bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia oprocentowania zmiennego Obligacji będzie wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate), który jest ustalany przez GPW Benchmark S.A.

Zgodnie z Rozporządzeniem BMR, z zastrzeżeniem okresu przejściowego, podmiot nadzorowany może stosować w Unii Europejskiej wskaźnik referencyjny, jeśli opracowywany jest on przez administratora mającego siedzibę lub miejsce zamieszkania w Unii Europejskiej i wpisanego do rejestru prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia BMR lub wskaźnik referencyjny został wpisany do tego rejestru. W dniu 16 grudnia 2020 r., KNF jednogłośnie zezwoliła na prowadzenie przez GPW Benchmark S.A. działalności jako administrator wskaźników referencyjnych stóp procentowych, w tym kluczowych wskaźników referencyjnych, do których należy WIBOR (wpisany do wykazu kluczowych wskaźników referencyjnych, o którym mowa w art. 20 ust. 1 Rozporządzenia BMR). Oznacza to, że proces opracowywania tego rodzaju wskaźników referencyjnych przez GPW Benchmark SA będzie podlegał publicznemu nadzorowi, którego elementem jest też cykliczna ocena zdolności kluczowego wskaźnika referencyjnego do pomiaru danego rynku lub realiów gospodarczych.

Rozporządzenie BMR może mieć istotny wpływ na obligacje o zmiennej stopie procentowej, dla których stopa procentowa jest ustalana poprzez odniesienie do wskaźników referencyjnych takich jak WIBOR, w szczególności, jeśli metodologia obliczania tego wskaźnika lub inne zasady dotyczące opracowywania takiego wskaźnika referencyjnego ulegną zmianie albo stawka WIBOR przestanie być publikowana.

Zgodnie z Rozporządzeniem o Wskaźnikach Referencyjnych oraz Ustawą o Nadzorze Makroostrożnościowym, Minister właściwy do spraw instytucji finansowych jest władny do określenia, w drodze rozporządzenia, zamiennika lub zamienników kluczowego wskaźnika referencyjnego w przypadku wystąpienia określonych w rozporządzeniu o Wskaźnikach Referencyjnych, zdarzeń związanych z zaprzestaniem lub prowadzącym do zaprzestania publikowania kluczowego wskaźnika referencyjnego przez jego administratora, takich jak (i) wydanie przez KNF publicznego oświadczenia lub opublikowanie przez KNF informacji, że dany kluczowy wskaźnik referencyjny nie odzwierciedla już danego rynku lub realiów gospodarczych lub (ii) wycofanie lub zawieszenie zezwolenia na prowadzenie przez dany podmiot działalności jako administrator wskaźników referencyjnych stóp procentowych. Minister właściwy do spraw instytucji finansowych określa zamiennik kluczowego wskaźnika referencyjnego uwzględniając rekomendację Komitetu Stabilności Finansowej wydawaną w oparciu o stanowisko KNF. W przypadku zaprzestania publikowania przez GPW Benchmark S.A. wskaźnika referencyjnego WIBOR, oprocentowanie Obligacji będzie zatem ustalane w oparciu o zamiennik tego wskaźnika referencyjnego określony przez Ministra właściwego do spraw instytucji finansowych, chyba że Warunki Emisji Obligacji zawierać będą klauzulę awaryjną przewidującą trwały zamiennik WIBOR.

Na dzień sporządzenia niniejszej noty informacyjnej na posiedzeniach Komitetu Stabilności Finansowej Grupy Roboczej powołanej w związku z planowaną reformą wskaźników referencyjnych („KSF”) w dniach 25 sierpnia 2022 r. oraz 1 września 2022 r. przeprowadził dyskusję oraz podjął decyzję o wyborze indeksu WIRD jako alternatywnego wskaźnika referencyjnego stopy procentowej, którego danymi wejściowymi są informacje reprezentujące transakcje ON (overnight). Administratorem WIRD w rozumieniu Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych jest GPW Benchmark, wpisany do rejestru Europejskiego Urzędu Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (ESMA).

Następnie, Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych zaakceptował Mapę Drogową procesu zastąpienia wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID przez indeks WIRON. Z uwagi na fakt, że na reformę wskaźników referencyjnych składa się bardzo wiele wzajemnie powiązanych elementów, proces ten będzie rozłożony w czasie. W październiku 2023 r. KSF podjął decyzję o zmianie maksymalnych terminów realizacji Mapy Drogowej. Narodowa Grupa Robocza określiła w zaktualizowanej Mapie Drogowej, że przy efektywnej współpracy wszystkich zaangażowanych stron, reforma wskaźników referencyjnych w Polsce zostanie zrealizowana w całości do końca 2027 roku. Założenia nowej Mapy Drogowej opracowanej w ramach Narodowej Grupy Roboczej wskazują na gotowość do zaprzestania opracowywania i publikowania wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID od początku 2028 roku. Jednocześnie, w październiku 2024 roku Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych poinformował o uruchomieniu dodatkowej rundy konsultacji publicznych. Mając na uwadze dążenie do dotrzymania, określonego na koniec 2027 roku, finalnego momentu konwersji wskaźników referencyjnych w Polsce, zdecydowano się ująć w dodatkowej rundzie konsultacji publicznych cztery indeksy i propozycje indeksów z rodziny indeksów WIRF (WIRF, WIRF+, WIRF-, WIRF+/-). W dodatkowej rundzie uczestnicy konsultacji w przeważającej części wybrali indeks WIRF -. Następnie w dniu 6 grudnia 2024 roku Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych przeprowadził dyskusję oraz podjął decyzję o wyborze propozycji indeksu o technicznej nazwie WIRF- bazującego na depozytach niezabezpieczonych Instytucji Kredytowych i Instytucji Finansowych, jako docelowego wskaźnika referencyjnego stopy procentowej, który miałby zastąpić wskaźnik referencyjny WIBOR. Po zapoznaniu się z opiniami dotyczącymi aspektów prawnych, rynkowych i marketingowych, KS NGR podjął 24 stycznia 2025 roku decyzję, o wyborze docelowej nazwy POLSTR (Polish Short Term Rate) dla propozycji indeksu.



Zmiany wskaźnika referencyjnego WIBOR lub zmiana wskaźnika referencyjnego stanowiącego stopę bazową Obligacji mogą wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu oprocentowania Obligacji o zmiennym oprocentowaniu. W przypadku obniżenia stopy bazowej Obligacji, sytuacja ta będzie miała istotne znaczenie dla Inwestora z uwagi na obniżenie rentowności Obligacji, a co za tym idzie nie osiągnięcie przez Inwestora zakładanych zysków z Obligacji. Natomiast obniżenia stopy bazowej Obligacji dla Emitenta oznacza niższe koszty finansowania dłużnego pozyskiwanego w drodze emisji Obligacji. W odwrotnej sytuacji, gdy nowy wskaźnik referencyjny zastępujący WIBOR będzie wyższy niż sam WIBOR, dla Inwestora oznaczać będzie to większą rentowność Obligacji, a dla Emitenta wyższe koszty finansowania dłużnego.

Jeżeli do Dnia wykupu Obligacji dojdzie do przedmiotowej zmiany poprzez wydanie ww. rozporządzenia, to informacja o tym zostanie podana do publicznej wiadomości w formie zawiadomienia skierowanego do Obligatariuszy poprzez publikację na stronie internetowej Emitenta.

W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona z uwagi na wstąpienie Ogłoszenia Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Stopa Bazowa zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny skorygowany o Korektę (jeśli będzie miała zastosowanie), w sposób opisany w Warunkach Emisji Obligacji.

Na dzień sporządzenia Noty Emitent nie jest w stanie przewidzieć w jaki sposób zmiana wskaźnika WIBOR wpłynie na zmianę stopy procentowej emitowanych Obligacji. W przypadku gdy wartość nowego wskaźnika będzie wyższa, rentowność Obligacji będzie wyższa. Natomiast gdy wartość nowego wskaźnika będzie niższa, może wpłynąć to na obniżenie rentowności Obligacji. Z informacji pojawiających się w przestrzeni publicznej wynika, że kwotowania nowego wskaźnika referencyjnego nie będą w sposób istotny odbiegać od dotychczasowego wskaźnika WIBOR.

Zmiany te mogą wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu wskaźnika referencyjnego, który stanowi podstawę do ustalenia Stopy Bazowej Obligacji o zmiennym oprocentowaniu. Obniżenie Stopy Bazowej Obligacji, może w konsekwencji wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

#### 3.2.4. Ryzyko związane z możliwością zaprzestania finansowania poprzez emisję Obligacji

Emitent finansuje swoją działalność środkami własnymi oraz głównie w postaci obligacji oraz kredytów. Emitent wykorzystuje środki z obligacji głównie w celu finansowania bieżącej działalności Grupy Emitenta. W przypadku ograniczenia możliwości emisji obligacji (między innymi w skutek spadku popytu na obligacje, spadku konkurencyjności oprocentowania obligacji w stosunku do lokat bankowych, większej awersji inwestorów do ryzyka i inwestowania w obligacje, braku wykupu obligacji przez innych emitentów na rynku, mniejszej ilości dostępnych środków pieniężnych do inwestowania w obligacje) istnieje ryzyko związane z możliwością zaprzestania finansowania przez emisję obligacji dla Emitenta, co będzie się wiązać z mniejszą skalą prowadzonej działalności operacyjnej.

Powyższe czynniki mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki działalności Emitenta, co w efekcie może mieć niekorzystny wpływ na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z tytułu Obligacji.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako wysokie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

---

### 3.2.5. Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy

Zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji, podjęcie uchwały przez Zgromadzenie Obligatariuszy jest konieczne do możliwości zażądania przez Obligatariuszy wcześniejszego wykupu Obligacji w przypadku wystąpienia Względnej Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Tym samym Obligatariusz nie będzie mógł samodzielnie – bez współdziałania z innymi Obligatariuszami – skorzystać z przysługujących mu uprawnień, gdyż: (i) emitent będzie zobowiązany do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy na żądanie Obligatariuszy w przypadkach określonych w Warunkach Emisji, (ii) do podjęcia uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy wymagane jest kworum oraz większość głosów określone w Warunkach Emisji.

Przed wystąpieniem jednej z Względnych Podstaw Wcześniejszego Wykupu Emitent może zwołać Zgromadzenie Obligatariuszy w celu podjęcia uchwały wyrażającej zgodę na dokonanie takiej czynności.

Ponadto istnieje możliwość podejmowania przez zgromadzenie Obligatariuszy uchwał bez zgody wszystkich Obligatariuszy, a treść uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy może być sprzeczna z indywidualnymi interesami pojedynczego Obligatariusza.

### 3.2.6. Ryzyko natychmiastowego wykupu Obligacji z powodu likwidacji Emitenta lub w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem

W razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji.

W przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.

### 3.2.7. Ryzyko przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta

Stosownie do postanowień Warunków Emisji, Emitent będzie uprawniony w każdym Dniu Roboczym, do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji, przy czym wówczas Emitent zapłaci Obligatariuszom premię na zasadach określonych w Warunkach Emisji. W przypadku wykonania przez Emitenta uprawnienia do wcześniejszego wykupu Obligacji, Obligacje w zakresie w jakim zostaną wykupione ulegną umorzeniu, a tym samym Obligatariuszom nie będą przysługiwały prawa wynikające z tych Obligacji, które zostaną wcześniej wykupione (w tym prawo do wypłaty odsetek od Obligacji) za cały okres, na który Obligacje zostały wyemitowane.

### 3.2.8. Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza

W przypadku wystąpienia i trwania któregośkolwiek ze wskazanych w Warunków Emisji zdarzeń uprawniających Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji, Obligatariusz może zażądać wcześniejszego wykupu Obligacji.

W takim wypadku, Obligacje będą podlegać wykupowi przed pierwotnie wskazanym terminem wykupu, a Emitent może być narażony na ryzyko utraty płynności.

Według najlepszej wiedzy Emitenta na dzień sporządzenia niniejszej Noty informacyjnej nie wystąpiły przesłanki uprawniające Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu.

### 3.2.9. Ryzyko związane z postępowaniem upadłościowym lub restrukturyzacyjnym



Emitent wskazuje na ryzyko braku możliwości realizacji przez Obligatariuszy uprawnień do żądania wcześniejszego wykupu obligacji, w kontekście przepisów ustawy z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2309) i ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1520), a w szczególności w kontekście ograniczeń co do możliwości wykupu obligacji jakie przepisy ww. aktów prawnych przewidują w przypadku złożenia wniosku o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego i/lub otwarcia tego postępowania, czy też w przypadku złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i/lub ogłoszenia upadłości Emitenta.

#### 3.2.10. Ryzyko uznania hipoteki na nieruchomościach za bezskuteczną

Zgodnie z art. 127 Prawa Upadłościowego istnieje ryzyko związane z możliwością uznania za bezskuteczne ustanowienie zabezpieczenie (w tym ustanowienie hipoteki) dokonane przez upadłego w ciągu 6 (sześciu) miesięcy przed dniem złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości. Natomiast zgodnie z art. 130 ustawy prawo upadłościowe sędzia-komisarz na wniosek syndyka uzna za bezskuteczne w stosunku do masy upadłości obciążenie majątku upadłego hipoteką, jeżeli upadły nie był dłużnikiem osobistym zabezpieczonego wierzyciela, a obciążenie to zostało ustanowione w ciągu roku przed dniem złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i w związku z jego ustanowieniem upadły nie otrzymał żadnego świadczenia lub otrzymał świadczenie, które jest niewspółmiernie niskie do wartości udzielanego zabezpieczenia.

Na podstawie umowy udostępnienia nieruchomości na zabezpieczenie właściciele nieruchomości zobowiązują się ustanowić i nie zmieniać Hipoteki do Dnia Wykupu Obligacji w zamian za wynagrodzenie. Umowa będą obowiązywać do momentu wykupu Obligacji, a zmiana umowy wymaga porozumienia obu stron i formy pisemnej.

Pomimo istnienia powyższej umowy, w przypadku ogłoszenia upadłości spółki z Grupy istnieje ryzyko uznania przedmiotowej hipoteki za bezskuteczną w stosunku do masy upadłości. W takim wypadku, Obligatariusze nie będą mogli zaspokoić swoich roszczeń z przedmiotu tej hipoteki.

Przed podjęciem decyzji inwestycyjnej w Obligacje, Inwestorzy powinni być świadomi, iż nieruchomości stanowiąca zabezpieczenie Obligacji w przypadku upadłości Emitenta nie będzie wchodzić do masy upadłościowej Emitenta zgodnie z art. 62-63 Prawo upadłościowe, gdyż jest to składnik majątku podmiotu trzeciego, i nie będą miały zastosowania przepisy art. 483 i następne Prawo upadłościowe.

Powyższe nie wyklucza jednak, aby Obligatariusze działający jako wierzyciele hipoteczni na podstawie ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1916) ustawa o księgach wieczystych i hipotece mogli dochodzić swoich praw z Obligacji poprzez zaspokojenia z nieruchomości w drodze egzekucji na zasadach ogólnych.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie

#### 3.2.11. Ryzyko związane z administratorem zabezpieczeń

Otrzymanie przez Obligatariusza środków z egzekucji z przedmiotu zabezpieczenia uzależnione jest od podjęcia określonych działań przez administratora zabezpieczeń. W efekcie Obligatariusz może być narażony na ryzyko związane z: niepodjęciem działań przez danego administratora zabezpieczeń, nienależytym działaniem danego administratora zabezpieczeń, czasowym brakiem administratora zabezpieczeń w związku z jego zmianą, likwidacją lub upadłością.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

### **3.3. Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem Obligacji do obrotu zorganizowanego**

### 3.3.1. Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami

Zgodnie z art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, w przypadku gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów, Komisja może zażądać od firmy inwestycyjnej organizującej alternatywny system obrotu zawieszenia obrotu tymi instrumentami finansowymi.

W żądaniu, o którym mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, Komisja może wskazać termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, jeżeli zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu jego upływu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie.

Komisja uchyla decyzję zawierającą żądanie, o którym mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, w przypadku gdy po jej wydaniu stwierdza, że nie zachodzą przesłanki zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów.

Zgodnie z art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może podjąć decyzję o zawieszeniu papierów wartościowych lub instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi z obrotu, w przypadku gdy instrumenty te przestały spełniać warunki obowiązujące na tym rynku, pod warunkiem że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku. Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu formuje Komisję o podjęciu decyzji o zawieszeniu instrumentów finansowych z obrotu i podaje tę informację do publicznej wiadomości.

W przypadku zawieszenia z obrotu na Rynku ASO Catalyst na podstawie art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie lub otrzymania od właściwego organu nadzoru innego państwa członkowskiego sprawującego w tym państwie nadzór nad Rynkiem ASO Catalyst informacji o wystąpieniu przez ten organ z żądaniem zawieszenia z obrotu określonego instrumentu finansowego, Komisja występuje do Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu, z żądaniem zawieszenia obrotu tego instrumentu finansowego, w przypadku gdy takie zawieszenie obrotu związane jest z podejrzeniem wykorzystania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym zgodnie z przepisami art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie zawieszenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Zgodnie z § 11 ust. 1 Regulaminu ASO GPW, z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi:

- 1) na wniosek emitenta;
- 2) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników;
- 3) jeżeli emitent narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie.

Na podstawie § 11 ust. 1a Regulaminu ASO GPW, zawieszając obrót instrumentami finansowymi Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może określić termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, odpowiednio, na wniosek emitenta lub jeżeli w ocenie Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu upływu tego terminu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w ust. 1 pkt 2) lub 3) powyżej.

Na podstawie § 11 ust. 2 Regulaminu ASO GPW, w przypadkach określonych przepisami prawa Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres wynikający z tych przepisów lub określony w decyzji właściwego organu.

Zgodnie z § 11 ust. 3 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu zawiesza obrót instrumentami dłużnymi niezwłocznie po uzyskaniu informacji o zawieszeniu obrotu danymi instrumentami na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez BondSpot S.A., jeżeli takie zawieszenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie dłużnym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie zawieszenie mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowaniu rynku.

### 3.3.2. Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu

Zgodnie z art. 78 ust. 4 Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w alternatywnym systemie obrotu, lub powodowałby naruszenie interesów inwestorów, GPW, na żądanie KNF, mają obowiązek wykluczyć te instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie obrotu.

Zgodnie z art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może podjąć decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych lub instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi z obrotu, w przypadku gdy instrumenty te przestały spełniać warunki obowiązujące na tym rynku, pod warunkiem że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku. Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu formuje Komisję o podjęciu decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu i podaje tę informację do publicznej wiadomości.

W przypadku wykluczenia z obrotu z Rynku ASO Catalyst na podstawie art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie lub otrzymania od właściwego organu nadzoru innego państwa członkowskiego sprawującego w tym państwie nadzór nad Rynkiem ASO Catalyst informacji o wystąpieniu przez ten organ z żądaniem wykluczenia z obrotu określonego instrumentu finansowego, Komisja występuje do Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu, z żądaniem wykluczenia z obrotu tego instrumentu finansowego, w przypadku gdy takie wykluczenie z obrotu związane jest z podejrzeniem wykorzystania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym zgodnie z przepisami art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, zgodnie z § 12 ust. 1 Regulaminu ASO może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu:

- 1) na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków,
- 2) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników,
- 3) jeżeli emitent upórcozywie narusza przepisy obowiązujące w ASO,
- 4) wskutek otwarcia likwidacji emitenta,

- 5) wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu, przy czym wykluczenie instrumentów finansowych z obrotu może nastąpić odpowiednio nie wcześniej niż z dniem połączenia, dniem podziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia

Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, zgodnie z § 12 ust. 2 Regulaminu ASO GPW Organizator ASO wyklucza instrumenty finansowe z obrotu:

- 1) w przypadkach określonych przepisami prawa,
- 2) jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona,
- 3) w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów,
- 4) po uprawomocnieniu się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych lub postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych ze względu na to, że jego majątek nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania lub postanowienia o umorzeniu przez sąd postępowania upadłościowego emitenta dłużnych instrumentów finansowych ze względu na to, że jego majątek nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania.

Zgodnie z § 12 ust. 3 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu, oraz do czasu takiego wykluczenia, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi.

Zgodnie z § 12 ust. 4 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu wyklucza z obrotu instrumenty finansowe niezwłocznie po uzyskaniu informacji o wykluczeniu z obrotu danych instrumentów na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez BondSpot S.A., jeżeli takie wykluczenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia 596/2014, chyba że takie wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

### 3.3.3. Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności

Obrót obligacjami notowanymi na GPW wiąże się z ryzykiem zmienności kursu. W wyniku zmiany sytuacji finansowej Emitenta oraz oczekiwanej premii za ryzyko, rynkowa wycena Obligacji może ulegać wahaniom. Ponadto na poziom kursu rynkowego wpływ może mieć relacja podaży i popytu na Obligacje. W okresie do Dnia Wykupu Obligacji ich wycena może różnić się od ceny emisyjnej.

W związku z wprowadzeniem Obligacji do obrotu na Rynku ASO Catalyst, istnieje ryzyko, że obrót Obligacjami będzie ograniczony z uwagi na brak zleceń kupna/sprzedaży ze strony inwestorów. W wyniku zmian sytuacji finansowej Emitenta oraz ogólnej sytuacji na GPW wahaniom może ulegać płynność Obligacji. W związku z powyższym nie jest możliwe na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu zapewnienie, że Obligacje będą mogły zostać sprzedane przez Obligatariusza w dowolnym czasie i po dowolnej cenie.

### 3.3.4. Ryzyko związane z karami regulaminowymi nakładanymi przez GPW

Zgodnie z §17c ust. 1 Regulaminu ASO GPW, jeżeli Emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki określone w Rozdziale

V Regulaminu ASO GPW, w szczególności obowiązki określone w § 15a-15b lub w § 17-17b Regulaminu ASO GPW, organizator Rynku ASO Catalyst może, w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia:

- upomnieć emitenta;
- nałożyć na emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000 zł;

Zgodnie z § 17c ust. 2 Regulaminu ASO GPW, podejmując decyzję o nałożeniu kary upomnienia lub kary pieniężnej, Organizator Alternatywnego Systemu może wyznaczyć emitentowi termin na zaniechanie dotychczasowych naruszeń lub podjęcie działań mających na celu zapobieżenie takim naruszeniom w przyszłości, w szczególności może zobowiązać emitenta do opublikowania określonych dokumentów lub informacji w trybie i na warunkach obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu

Zgodnie z § 17c ust. 3 Regulaminu ASO GPW, w przypadku gdy emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu, bądź nie wykonuje lub nienależyte wykonuje obowiązki określone w Rozdziale V Regulaminu ASO GPW, lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie § 17c ust. 2 Regulaminu ASO GPW, Organizator Rynku ASO Catalyst może nałożyć na emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną na podstawie § 17c ust. 1 pkt 2) Regulaminu ASO GPW nie może przekraczać 50.000 zł.

Zgodnie z § 17d Regulaminu ASO, organizator Rynku ASO Catalyst może opublikować na swojej stronie internetowej informację o stwierdzeniu naruszenia przez emitenta zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu, niewykonywania lub nienależytego wykonywania przez emitenta obowiązków lub o nałożeniu kary na emitenta.

### 3.3.5. Ryzyko nałożenia kar administracyjnych przez KNF

Zgodnie z Ustawą o Ofercie w wypadku, gdy spółka publiczna nie wykonuje obowiązków wymaganych przez przepisy prawa lub wykonuje je nienależyte, w szczególności obowiązki informacyjne, KNF może wydać decyzję o wykluczeniu, na czas określony lub bezterminowo, papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym albo nałożyć karę pieniężną w wysokości do 1 mln PLN, albo zastosować obie sankcje łącznie.

Zgodnie z art. 96 ust. 13 Ustawy o Ofercie, w przypadku, gdy Emitent nie wykonywałby lub jeśli wykonywałby w sposób nienależyty obowiązki, o których mowa w art. 10 ust. 5 Ustawy o Ofercie odnoszące się do informowania KNF o wprowadzeniu Obligacji do obrotu na Catalyst, KNF może nałożyć na niego karę pieniężną do wysokości 100.000 zł.

W dniu 3 lipca 2016 roku weszło w życie Rozporządzenie MAR, na podstawie którego zostały przyznane Komisji uprawnienia do stosowania odpowiednich sankcji administracyjnych i innych środków administracyjnych, w wysokości i w zakresie, co najmniej określonym w art. 30 ust. 2 Rozporządzenia MAR.

Zgodnie z Ustawą o Obrocie w przypadku naruszenia postanowień Rozporządzenia MAR na każdego, kto dokonał naruszenia może zostać nałożona sankcja administracyjna w maksymalnej wysokości co najmniej:

- a) w przypadku naruszeń art. 14 lit. a Rozporządzenia MAR, tj. wykorzystanie informacji poufnej – podlega grzywnie do 5.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5, albo obu tym karom łącznie;
- b) w przypadku naruszeń art. 14 lit. b Rozporządzenia MAR, tj. udzielenie rekomendacji lub nakłaniania do nabycia lub zbycia instrumentów finansowych, których dotyczy informacja poufna – podlega grzywnie do 2.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności do lat 4, albo obu tym karom łącznie;

- 
- c) w przypadku naruszeń art. 14 lit. c Rozporządzenia MAR, tj. ujawnienie informacji poufnej – podlega grzywnie do 2.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności do lat 4, albo obu tym karom łącznie;
- d) w przypadku naruszeń art. 15 Rozporządzenia MAR, tj. dokonanie manipulacji – podlega grzywnie do 5.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5, albo obu tym karom łącznie, a w przypadku wejścia w porozumienie z inną osobą w celu dokonania manipulacji podlega grzywnie do 2.000.000 zł;
- e) w przypadku naruszeń art. 16 Rozporządzenia MAR, tj. naruszenie obowiązku posiadania rozwiązań, systemów i procedur lub nieprzekazania informacji lub przekazanie ich z naruszeniem warunków określonych podlega karze pieniężnej:
- w przypadku osób fizycznych – do wysokości 4.145.600 zł;
  - w przypadku innych podmiotów – do wysokości 10.364.000 zł lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 10.364.000 zł;
- f) w przypadku naruszeń art. 18 ust. 1-6 Rozporządzenia MAR, tj. sporządzenie i aktualizacja listy osób mających dostęp do informacji poufnych, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną do wysokości:
- 4.145.600 zł, lub
  - do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600 zł,
- g) w przypadku naruszeń art. 19 ust. 1-7 Rozporządzenia MAR, tj. obowiązek powiadomienia Komisji oraz Emitenta o transakcjach na instrumentach finansowych emitenta, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną:
- w przypadku osób fizycznych – do wysokości 2.072.800 zł,
  - w przypadku innych podmiotów – do wysokości 4.145.600 zł,
  - w przypadku, gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o których mowa w tych punktach, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty;
- h) w przypadku naruszeń art. 19 ust. 11 Rozporządzenia MAR, tj., dokonanie transakcji na rachunek własny lub na rachunek osoby trzeciej w czasie trwania okresu zamkniętego, Komisja może nałożyć, w drodze decyzji:
- karę pieniężną do wysokości 2.072.800 zł,
  - w przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o której mowa w tym punkcie, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.
- i) w przypadku naruszeń art. 20 ust. 1 Rozporządzenia MAR, tj. sporządzenie lub rozpowszechnienie rekomendacji inwestycyjnej lub innej informacji rekomendującej lub sugerującej strategię inwestycyjną lub nie zachowanie należytej staranności przy dokonywaniu tych czynności, lub nie zapewnia rzetelności sporządzanych rekomendacji albo nie ujawnienie swojego interesu i konfliktów interesów istniejących w chwili ich sporządzania lub rozpowszechniania, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną:
- w przypadku osób fizycznych – do wysokości 2.072.800 zł,
-

- 
- w przypadku innych podmiotów – do wysokości 4.145.600 zł lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600 zł,
  - w przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o której mowa w tych punktach, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

Mając na uwadze powyższe pomimo dokładania przez Emitenta szczególnej staranności i rzetelności w wykonywaniu ciężących na Emitencie obowiązków nie można wykluczyć, że w przyszłości może wystąpić którakolwiek z przesłanek stanowiących podstawę dla KNF do nałożenia na Emitenta wskazanych powyżej sankcji administracyjnych. Nałożenie przez KNF kary może wpłynąć negatywnie na reputację Spółki oraz jej postrzeganie przez otoczenie zewnętrzne.



#### IV. DANE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU

##### 4.1 Cel emisji

Po odliczeniu Kosztów Emisji środki pozyskane przez Emitenta z Emisji zostaną przeznaczone na bieżącą działalność Grupy Emitenta.

Istotne informacje o bieżącej działalności oraz realizacji działań operacyjnych Emitenta są zamieszczane na stronie internetowej Relacji Inwestorskich [www.white-stone.pl](http://www.white-stone.pl) w tym publikowane są raporty bieżące.

##### 4.2 Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych

Obligacje na okaziciela nieposiadające formy dokumentu w rozumieniu art. 8 ust 1 Ustawy o Obligacjach, zabezpieczone, o oprocentowaniu zmiennym.

Emisja Obligacji jest realizowana na podstawie:

- Uchwały Zarządu White Stone Development sp. z o.o. z dnia 10 czerwca 2024 r. w przedmiocie uruchomienia programu emisji obligacji,
- Uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Emitenta z dnia 10 czerwca 2024 r. w przedmiocie udzielenia zgody na zaciągnięcie zobowiązań w postaci emisji obligacji w ramach programu emisji oraz
- Uchwały Zarządu White Stone Development sp. z o.o. z dnia 29 stycznia 2025 r. w przedmiocie emisji obligacji serii L.

Obligacje emitowane są w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a lub lit. b Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie, która wymaga opublikowania i przesłania do Komisji Nadzoru Finansowego Memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b Ustawy o Ofercie. Emitent przekazał do Komisji Nadzoru Finansowego przedmiotowe Memorandum w dniu 30 stycznia 2025 r.

Emitent w ramach programu wyemitował obligacje serii K o łącznej wartości nominalnej 25.000.000 PLN oraz obligacje serii L o łącznej wartości nominalnej 25.000.000 PLN.

##### 4.3 Wielkość emisji

W ramach serii L Emitent wyemitował 25.000 (dwadzieścia pięć tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela Emitenta, o łącznej wartości nominalnej 25.000.000,00 (dwadzieścia pięć milionów) złotych.

##### 4.4 Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji

Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 PLN (jeden tysiąc złotych). Cena emisyjna jednej Obligacji wynosiła 1.000,00 PLN (jeden tysiąc złotych).

##### 4.5 Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie, zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika nr 4 do Regulaminu

Zdarzenie	Obligacje
Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji	od 31 stycznia roku do 14 lutego 2025 roku
Data przydziału obligacji	21 lutego 2025



Liczba obligacji objętych subskrypcją	25.000 (dwadzieścia pięć tysięcy)
Stopy redukcji w poszczególnych transzach	72,77 %
Liczba obligacji, które zostały przydzielone	25.000 (dwadzieścia pięć tysięcy)
Ceny po jakiej obligacje były obejmowane	1.000 (jeden tysiąc) złotych
Liczba osób, które złożyły zapisy na obligacje	143
Liczba osób, którym przydzielono obligacje	143
Informacji czy osoby, którym przydzielono obligacje w ramach przeprowadzonej subskrypcji nie są podmiotami powiązanymi z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu	Emitent przydzielił 154 obligacji 3 podmiotom powiązanymi z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu
Nazwy (firmy) subemitentów, którzy objęli obligacje w ramach wykonywania umów o subemisję	Nie dotyczy
Łączne określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji, ze wskazaniem wysokości kosztów według ich tytułów Metoda rozliczenia tych kosztów w księgach rachunkowych i sposobem ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym emitenta	Koszty zostaną ujęte w sprawozdaniu finansowym Emitenta, były to koszty związane z przygotowaniem i przeprowadzeniem oferty. Koszty emisji zostały aktywowane jako rozliczenia międzyokresowe czynne i będą rozliczane przez cały okres życia obligacji. Prezentacyjnie rozliczenia te korygują in minus saldo zadłużenia z tytułu obligacji (zastosowanie uproszczonej metody skorygowanej ceny nabycia).
Skierowanych ofert na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a Rozporządzenia prospektowego	512
Skierowanych ofert na podstawie art. 1 ust. 4 lit. b Rozporządzenia prospektowego.	149

#### 4.6 Wykup Obligacji

Wykup Obligacji nastąpi w dniu **21 lutego 2028 r.**, z zastrzeżeniem pkt 13.2 Warunków Emisji.

Wykup w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu, o którym mowa w pkt 4.6.1 i 4.6.2. Noty Informacyjnej, zostanie przeprowadzony za pośrednictwem KDPW, zgodnie z Regulacjami KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki Papierów Wartościowych i Rachunki Zbiornicze, na których zapisane będą Obligacje.

Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia będzie liczba Obligacji zapisanych na Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorniczym z upływem dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu Wykupu, przypadającego na 3 (trzy) Dni Robocze przed Dniem Wykupu.

#### 4.6.1 Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza

Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji tylko w przypadkach i na zasadach określonych w pkt 14 Warunków Emisji Obligacji, stanowiących załącznik do niniejszej Noty Informacyjnej (pkt 5.4 Noty Informacyjnej).

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej, według najlepszej wiedzy Emitenta, nie wystąpiły przesłanki uprawniające Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu.

#### 4.6.2 Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta

Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji, w każdym Dniu Roboczym na zasadach określonych w pkt 15 Warunków Emisji Obligacji, stanowiących załączniki do niniejszej Noty Informacyjnej (pkt 5.4 Noty Informacyjnej).

Skorzystanie przez Emitenta z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji, będzie wymagało zawieszenia obrotu Obligacjami w ASO. W takim przypadku Emitent składa wnioski na GPW, na którym dokonywany jest obrót papierami wartościowymi podlegającymi przedterminowemu wykupowi, o zawieszenie obrotu tymi papierami na zasadach określonych w Szczegółowych Zasad Działania KDPW.

### 4.7 Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji

Wypłata odsetek będzie mogła nastąpić zgodnie z następującymi punktami Warunków Emisji zamieszczonymi w pkt 5.4 Noty Informacyjnej:

- punkt 16 *Odsetki od Obligacji (Oprocentowanie)*,
- punkt 17 *Sposób wypłaty świadczeń z Obligacji*

Obligacje są oprocentowane. Wysokość oprocentowania Obligacji jest zmienna jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę w skali roku (podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni).

Marża dla Obligacji wynosi 5,30% w skali roku, z zastrzeżeniem pkt. 4.7.1 poniżej.

Płatność Odsetek dla Obligacji będzie realizowana w następujących dniach wskazanych w poniższej tabeli:

Numer Okresu Odsetkowego	Początek Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego i Dzień Płatności	Dzień Ustalenia Praw
1.	Dzień Emisji	21 maja 2025	16 maja 2025
2.	21 maja 2025	21 sierpnia 2025	18 sierpnia 2025
3.	21 sierpnia 2025	21 listopada 2025	18 listopada 2025
4.	21 listopada 2025	21 lutego 2026	18 lutego 2026
5.	21 lutego 2026	21 maja 2026	18 maja 2026
6.	21 maja 2026	21 sierpnia 2026	18 sierpnia 2026
7.	21 sierpnia 2026	21 listopada 2026	18 listopada 2026
8.	21 listopada 2026	21 lutego 2027	17 lutego 2027
9.	21 lutego 2027	21 maja 2027	18 maja 2027
10.	21 maja 2027	21 sierpnia 2027	18 sierpnia 2027
11.	21 sierpnia 2027	21 listopada 2027	17 listopada 2027

12.	21 listopada 2027	21 lutego 2028	16 lutego 2028
-----	-------------------	----------------	----------------

#### 4.7.1 Podwyższenie i obniżenie Marży

Jeżeli Wskaźnik Zadłużenia będzie wyższy niż 0,8, to Marża ulegnie zwiększeniu o 0,50 punktu procentowego (w skali roku);

Podwyższona Marża będzie obowiązywać począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia na poziomie powyżej 0,8. Obniżenie Marży do poziomu sprzed podwyższenia nastąpi w przypadku, gdy Wskaźnik Zadłużenia będzie równy lub niższy niż 0,8. Obniżona Marża, właściwa wg poziomów określonych w pkt. 16.7 będzie obowiązywała począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia na poziomie równym lub niższym niż 0,8.

#### 4.8 **Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia**

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej zabezpieczenia Obligacji nie zostały ustanowione, z zastrzeżeniem złożenia oświadczenia o ustanowieniu hipoteki wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji, zabezpieczenia zostaną ustanowione w terminach i na warunkach niżej określonych.

Na potrzeby niniejszego poniżej przedstawiono opis nieruchomości, które będą przedmiotem zabezpieczenia.

„**Nieruchomości**” **Nieruchomość**” oznacza łącznie nieruchomości położone w Warszawie, w dzielnicy Bielany, powiat miasto stołeczne Warszawa, województwo mazowieckie, dla których to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o nr WA1M/00514924/3, WA1M/00521473/8 oraz WA1M/00564252/1, składające się z następujących działek ewidencyjnych:

Nr działki	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Nr KW
100	170	WA1M/00514924/3
105	318	WA1M/00514924/3
118	4123	WA1M/00564525/1
123	4263	WA1M/00514924/3
124	4461	WA1M/00514924/3
125	3940	WA1M/00521473/8
126	2214	WA1M/00521473/8
127	1839	WA1M/00514924/3
128	3982	WA1M/00514924/3
129	4687	WA1M/00514924/3
130	4660	WA1M/00514924/3
131	2178	WA1M/00521473/8
132	1793	WA1M/00514924/3
133	3845	WA1M/00514924/3
<b>RAZEM</b>	<b>42 473</b>	

Użytkownikiem wieczystym Nieruchomości jest WSD SPV 5 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (KRS: 0000732129). łączna wartość Nieruchomości zgodnie z operatem szacunkowym z dnia 7 czerwca 2024 roku wynosi 70 531 000 PLN.

W Dziale IV księgi wieczystej o numerze WA1M/00514924/3 oraz WA1M/00521473/ widnieją następujące hipoteki, które mają w stosunku do siebie mają równe i najwyższe pierwszeństwo:

- a) hipoteka umowna łączna na kwotę 37.500.000 PLN na rzecz SSW Spaczyński, Szczepaniak i Wspólnicy spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (KRS: 0000583564) („SSW”) zabezpieczająca wierzytelności pieniężne wynikające z obligacji serii F Emitenta (*przy czym obligacje serii F Emitenta zostały wykupione w dniu 17 maja 2024 r.*), wniosek o wykreślenie został złożony;
- b) hipoteka umowna łączna na kwotę 25.873.500 PLN na rzecz SSW zabezpieczająca wierzytelności pieniężne wynikające z obligacji serii G Emitenta (*przy czym obligacje serii G Emitenta zostały wykupione w dniu 21 czerwca 2024 r.*), wniosek o wykreślenie został złożony;
- c) hipoteka umowna łączna na kwotę 7.126.500 PLN na rzecz SSW zabezpieczająca wierzytelności pieniężne wynikające z obligacji serii H Emitenta (*przy czym obligacje serii H Emitenta zostały wykupione w dniu 21 czerwca 2024 r.*), wniosek o wykreślenie został złożony;
- d) hipoteka umowna łączna na kwotę 37.500.000 PLN na rzecz Administratora Hipoteki zabezpieczająca wierzytelności pieniężne wynikające z obligacji serii K Emitenta wyemitowanych w ramach Programu Emisji.

W Dziale IV księgi wieczystej o numerze WA1M/00564525/1 widnieje hipoteka umowna łączna na kwotę 37.500.000 na rzecz Administratora Hipoteki zabezpieczająca wierzytelności pieniężne wynikające z obligacji serii K Emitenta wyemitowanych w ramach Programu Emisji Emitenta. Aktualne łączna wartość nominalna obligacji serii K wynosi 25 mln zł.

Zabezpieczeniem Obligacji będzie Hipoteka na Nieruchomości, która zostanie ustanowiona z najwyższym pierwszeństwem (na pierwszym miejscu hipotecznym) na rzecz Administratora Hipoteki do kwoty odpowiadającej 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej przydzielonych Obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji („**Hipoteka**”). Hipoteka zabezpieczać będzie również na warunkach równorzędnych do Obligacji wierzytelności wynikające z kolejnych serii obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji, przy czym łączne saldo obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji nie może przekroczyć kwoty 50 mln zł:

- a) Oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki (Rep A nr. 1291/2025) zostało złożone przed Dniem Emisji, tj. 18 lutego 2025 r., wraz z roszczeniami przeniesienie na opróżnione miejsca hipoteczne. Oświadczenie, o którym mowa w zdaniu poprzednim zawiera wniosek o wpis w księdze wieczystej za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, złożony zgodnie z art. 79 pkt. 8a i 92 ust. 4 ustawy prawo o notariacie (t.j.: Dz.U. z 2022 r. poz. 1799 z późn. zm).
- b) Hipoteki będzie miała pierwszeństwo równorzędne do hipoteki zabezpieczającej już obligacje serii K Emitenta.

- c) Wraz z oświadczeniem o ustanowieniu Hipoteki, dłużnik hipoteczny złożył dnia 18 lutego 2025 r. w formie aktu notarialnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego (Rep A nr. 1298/2025) do kwoty równej sumie Hipoteki w celu zaspokojenia wierzytelności, z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 31 grudnia 2029 r.
- d) Hipoteka zostanie wpisana z najwyższym pierwszeństwem do wszystkich ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości do dnia 28 lutego 2026 r.
- e) Termin wskazany w pkt 11.2.3 uznaje się za termin ustanowienia zabezpieczenia w rozumieniu art. 6 ust. 2 pkt 5) Ustawy o Obligacjach.
- f) Wycena Nieruchomości została sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego, który został wybrany przez Emitenta ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu oraz spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Wyciąg z operatu szacunkowego Nieruchomości stanowi Załącznik nr 1 do Warunków Emisji. Na żądanie osoby zainteresowanej Emitent udostępni kompletną wycenę.
- g) Każdorazowa zmiana dłużnika hipotecznego wymaga złożenia przez nowego dłużnika hipotecznego oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego, o którym mowa w punkcie b), w stosunku do nabytej przez niego Nieruchomości- w terminie nie dłuższym niż 14 Dni Roboczych od dnia w którym nastąpiło nabycie takiej Nieruchomości przez nowego dłużnika hipotecznego (na zasadach analogicznych jak określone w pkt b) powyżej).
- h) Na wniosek Emitenta działki lub nieruchomości będą podlegać zwolnieniu spod obciążenia Hipoteką. Szczegółowy opis mechanizmu zwalnia przedmiotu zabezpieczenia została opisany w pkt. 11.2.7. i nn. Warunków Emisji Obligacji.

Nazwa (firma) administratora hipoteki i zabezpieczeń, jego siedziba, adres i numery telekomunikacyjne, sąd rejestrowy i numery rejestrów

<b>Nazwa (firma):</b>	SH MANAGEMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
<b>Forma prawna:</b>	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
<b>Kraj siedziby:</b>	Polska
<b>Siedziba:</b>	Warszawa
<b>Adres:</b>	ul. Plac Stanisława Małachowskiego 2, 00-066 Warszawa
<b>Telefon:</b>	+48 22 455 87 00
<b>Adres poczty elektronicznej:</b>	<a href="mailto:office.poland@schoenherr.eu">office.poland@schoenherr.eu</a>
<b>Adres strony internetowej:</b>	<a href="https://www.schoenherr.eu/">https://www.schoenherr.eu/</a>
<b>Numer KRS:</b>	0001071405

<b>REGON:</b>	527035186
<b>NIP:</b>	5252981827

#### 4.9 Zgromadzenie Obligatariuszy

Warunki Emisji przewidują Zgromadzenie Obligatariuszy, stosownie do art. 47 i art. 49 ust. 1 Ustawy Obligacjach.

Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach zgromadzenia obligatariuszy. Zgromadzenie obligatariuszy może podjąć uchwałę w sprawie zmiany wszystkich postanowień Warunków Emisji, przy czym zmiana taka dochodzi do skutku wyłącznie, jeżeli zgodę na taką zmianę Warunków Emisji wyrazi Emitent. Brak publikacji oświadczenia o zgodzie oznacza brak zgody Emitenta na zmianę Warunków Emisji. Ponadto, zgromadzenie obligatariuszy może podejmować w drodze uchwały decyzje w innych sprawach wskazanych w Warunkach Emisji.

Zasady zwoływania i odbywania zgromadzenia obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach. Zgromadzenie obligatariuszy może odbywać się w miejscowości siedziby Emitenta lub w Warszawie.

Uchwały zgromadzenia obligatariuszy zapadają większością określoną w Ustawie o Obligacjach.

#### 4.10 Dane dotyczące wartości zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia oraz perspektywy kształtowania zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu dłużnych instrumentów finansowych

Emitent oświadcza, że wartość zobowiązań finansowych Emitenta w ujęciu jednostkowym na dzień 31 grudnia 2024 r. wyniosła 45,2 mln zł, w tym zobowiązania przeterminowane: 0 zł

Emitent oświadcza, że wartość zobowiązań finansowych w ujęciu skonsolidowanym grupy kapitałowej, do której należy Emitent, na dzień 31 grudnia 2024 r. wyniosła 65,0 mln zł, w tym: zobowiązania przeterminowane: 0 zł.

Wartość zobowiązań Emitenta do czasu ostatecznego wykupu Obligacji (łącznie ze zobowiązaniami z Obligacji) będzie kształtowała się na poziomie odpowiednim do skali działalności prowadzonej przez Emitenta, przy czym zobowiązania Emitenta będą utrzymywane na bezpiecznym poziomie, a wskaźniki zadłużenia kształtować się będą na poziomach zapewniających zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań wynikających z Obligacji.

Roczne sprawozdania finansowe Emitenta są udostępniane na stronie internetowej Emitenta pod adresem [www.white-stone.pl](http://www.white-stone.pl) w zakładce „Relacje Inwestorskie”.

Poniżej przedstawiono zobowiązania Emitenta z tytułu obligacji, które do dnia sporządzenia Noty nie zostały wykupione:

Obligacje serii	Nazwa skrócona instrumentu	Łączna ilość obligacji	Łączna wartość nominalna	Dzień wykupu	Catalyst	Zabezpieczenie
J	WSD0427	21 500	21 50 000	12 kwietnia 2027	TAK	TAK
K	WSD0627	25 000	25 000 000	28 czerwca 2027	TAK	TAK

Poza obligacjami (notowane na Rynku ASO Catalyst) Emitenta nie posiada żadnych innych notowanych papierów wartościowych.

Emitent publikuje raporty bieżące i okresowe, które dostępne są na stronie internetowej [www.white-stone.pl](http://www.white-stone.pl) w zakładce „Relacje Inwestorskie”.

**4.11 Dane umożliwiające potencjalnym nabywcom instrumentów dłużnych orientację w efektach przedsięwzięcia, które ma być sfinansowane z emisji instrumentów dłużnych, oraz zdolność emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z instrumentów dłużnych, jeżeli przedsięwzięcie jest określone**

Nie dotyczy – przedsięwzięcie nie zostało określone.

**4.12 Ogólne informacje o ratingu przyznany emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej tej oceny, oraz odesłanie do szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych**

Nie dotyczy. Emitentowi ani Obligacjom nie został przyznany rating.

**4.13 Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na pieniężne**

Nie dotyczy. Z tytułu posiadania Obligacji nie zostały przyznane żadne świadczenia niepieniężne.

**4.14 W przypadku ustanowienia jakiegokolwiek formy zastawu lub hipoteki jako zabezpieczenia wierzytelności wynikających z instrumentów dłużnych - wycena przedmiotu zastawu lub hipoteki dokonana przez uprawnionego biegłego**

Nie dotyczy.

**4.15 Oświadczenie emitenta stwierdzające, że według niego jego aktywa obrotowe wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb, to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia noty informacyjnej, a jeśli nie - wskazanie w jaki sposób zamierza zapewnić potrzebne dodatkowo aktywa obrotowe**

Według wiedzy Emitenta aktywa obrotowe Emitenta i Grupy Emitenta wystarczają do pokrycia ich bieżących potrzeb, to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia Noty Informacyjnej.



V. ZAŁĄCZNIKI

5.1. Informacja odpowiadająca odpisowi z rejestru przedsiębiorców KRS dotycząca Emitenta

Strona 1 z 8

Wydruk informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymaga podpisu i pieczęci.

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 03.03.2025 godz. 11:22:25

Numer KRS: 0000292881

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu  
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	20.11.2007		
Ostatni wpis	Numer wpisu	69	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	RDF/619187/24/478	
	Oznaczenie sądu	SYSTEM	

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
2.Numer REGON/NIP	REGON: 141210596, NIP: 1080004146
3.Firma, pod którą spółka działa	WHITE STONE DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	-----
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. MAZOWIECKIE, powiat M.ST. WARSZAWA, gmina M.ST. WARSZAWA, miejsc. WARSZAWA
2.Adres	ul. ŻARYNA, nr 2B, lok. ---, miejsc. WARSZAWA, kod 02-593, poczta WARSZAWA, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	-----
4.Adres strony internetowej	-----
5. Adres do doręczeń elektronicznych wpisany do Bazy Adresów Elektronicznych	-----

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o umowie	



	NOTARIALNA KRZYSZTOF ŁASKI JOANNA DECZKOWSKA NOTARIUSZE SPÓŁKA CYWILNA, UL. BRACKA 18 LOK. 5, 00-028 WARSZAWA ZMIANA § 2, § 7, § 15, § 25 I WYKREŚLENIE § 23 UST. 2
3	01.07.2015, REP. A NR 7770/2015 JOANNA DECZKOWSKA - NOTARIUSZ W WARSZAWIE ZMIANA § 8 - 10, UCHWALONO JEDNOLITY TEKST AKTU ZAŁOŻYCIELSKIEGO
4	12.09.2019 R., REP. A NR 9807/2019, NOTARIUSZ KRZYSZTOF ŁASKI, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, ZMIENIONO §§ 9 I 25, UCHWALONO TEKST JEDNOLITY AKTU ZAŁOŻYCIELSKIEGO.

Rubryka 5	
1.Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
2.Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki	-----
3.Wspólnik może mieć:	WIĘKSZĄ LICZBĘ UDZIAŁÓW
4.Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku spółki nie wynikających z akcji?	*****
5.Czy obligatariusze mają prawo do udziału w zysku?	*****

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki	
Brak wpisów	

Rubryka 7 - Dane wspólników		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	BMJ CAPITAL SPÓŁKA AKCYJNA
	2.Imiona	*****
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	---
	4.Numer KRS	0000805796
	5.Posiadane przez wspólnika udziały	343.200 UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 171.600.000 ZŁOTYCH
	6.Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki?	TAK

Rubryka 8 - Kapitał spółki		
1.Wysokość kapitału zakładowego		171 600 000,00 zł
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu		
1.Określenie wartości udziałów objętych za aport	1	145 800 000,00 zł
	2	24 800 000,00 zł

Rubryka 9 - Nie dotyczy	
Brak wpisów	

Rubryka 10 - Nie dotyczy
Brak wpisów

Rubryka 11 - Nie dotyczy
Brak wpisów

Rubryka 12 - Wzmianka o uczestnictwie w grupie spółek
Brak wpisów

## Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu		
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu		ZARZĄD
2.Sposób reprezentacji podmiotu		W PRZYPADKU POWOŁANIA ZARZĄDU JEDNOOSOBOWEGO SPÓŁKĘ REPREZENTUJE JEDYNY CZŁONEK ZARZĄDU SAMODZIELNIE. W PRZYPADKU ZARZĄDU WIELOOSOBOWEGO, DWÓCH CZŁONKÓW ZARZĄDU ŁĄCZNIE LUB CZŁONEK ZARZĄDU ŁĄCZNIE Z PROKURENTEM.
Podrubryka 1		
Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	SZYMBORSKA
	2.Imiona	KATARZYNA MARIA
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	69080800704, -----
	4.Numer KRS	*****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
2	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	SUCHODOLSKA
	2.Imiona	ANNA MARIA
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	85011903508, -----
	4.Numer KRS	*****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru
Brak wpisów

Rubryka 3 - Prokurenci
Brak wpisów

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	41, , , ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW
	2	42, , , ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ OBIEKTÓW INŻYNIERII LĄDOWEJ I WODNEJ
	3	43, , , ROBOTY BUDOWLANE SPECJALISTYCZNE
	4	64, 19, Z, POZOSTAŁE POŚREDNICTWO PIENIĘŻNE
	5	64, 9, , POZOSTAŁA FINANSOWA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
	6	64, 92, Z, POZOSTAŁE FORMY UDZIELANIA KREDYTÓW
	7	64, 99, Z, POZOSTAŁA FINANSOWA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, GDZIE INDEKS NIESKLASYFIKOWANA, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
	8	70, 22, Z, POZOSTAŁE DORADZTWO W ZAKRESIE PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I ZARZĄDZANIA
	9	71, 11, Z, DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE ARCHITEKTURY

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	15.07.2008	07.11.2007 - 31.12.2007
	2	15.07.2010	01.01.2009 - 15.10.2009
	3	15.07.2010	16.10.2009 - 31.12.2009
	4	25.07.2011	01.01.2010 - 31.12.2010
	5	11.07.2012	1.01.2011-31.12.2011
	6	27.06.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
	7	25.03.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	8	30.06.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	9	11.07.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	10	05.07.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	11	20.06.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	12	30.06.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	13	30.06.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	14	10.06.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	15	22.06.2022	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	16	05.06.2023	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	17	20.06.2024	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania	1	*****	01.01.2012 - 31.12.2012

rocznego sprawozdania finansowego	2	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	3	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	4	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	5	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	6	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	7	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	8	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	9	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	10	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	11	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	12	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	07.11.2007 - 31.12.2007
	2	*****	01.01.2009 - 15.10.2009
	3	*****	16.10.2009 - 31.12.2009
	4	*****	01.01.2010 - 31.12.2010
	5	*****	1.01.2011-31.12.2011
	6	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	7	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	8	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	9	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	10	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	11	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	12	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	13	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	14	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	15	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	16	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	17	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	07.11.2007 - 31.12.2007
	2	*****	01.01.2009 - 15.10.2009
	3	*****	16.10.2009 - 31.12.2009
	4	*****	01.01.2010 - 31.12.2010
	5	*****	1.01.2011-31.12.2011
	6	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	7	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	8	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	9	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	10	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	11	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej

Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w	Data złożenia	Za okres od do
------------------	--------------	---------------	----------------

	połu		
1. Wzmianka o złożeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	11.07.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	2	05.07.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	3	30.06.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	4	30.06.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	5	10.06.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	6	22.06.2022	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	7	05.06.2023	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	8	20.06.2024	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
2. Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	2	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	3	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	4	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	5	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	6	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	7	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	8	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
3. Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	2	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	3	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	4	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	5	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	6	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	7	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	8	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
4. Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności spółki dominującej	1	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	2	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	3	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	4	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	5	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	6	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	7	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	8	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	9	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023

#### Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego

Brak wpisów

#### Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy

1. Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe

31.12.2009

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości
Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności
Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe albo o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości albo w postępowaniu restrukturyzacyjnym albo po prawomocnym umorzeniu postępowania restrukturyzacyjnego
Brak wpisów

Rubryka 4 - Umorzenie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych
Brak wpisów

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator
Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja		
1	1. Informacja o otwarciu likwidacji	29.07.2009 R. NOTARIUSZ KRZYSZTOF ŁASKI, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE (REP. A NR 7938/2009), UCHWAŁA NADZWYCAJNEGO ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW O ROZWIĄZANIU SPÓŁKI I POSTAWIENIU JEJ W STAN LIKWIDACJI
	2. Informacja o zakończeniu likwidacji	04.05.2011 R., AKT NOTARIALNY REP. A NR 5570/2011 SPORZĄDZONY PRZEZ KRZYSZTOFA ŁASKIEGO, NOTARIUSZA W WARSZAWIE, KANCELARIA NOTARIALNA PRZY UL. BRACKIEJ 18 LOK. 5
	3. Sposób reprezentacji podmiotu przez likwidatorów	LIKWIDATOR SAMODZIELNIE
	Podrubryka 1 Dane likwidatorów	
	Brak wpisów	

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu spółki
Brak wpisów

Rubryka 3 - Nie dotyczy
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym

Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym

Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych, o postępowaniu naprawczym lub o przymusowej restrukturyzacji

Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej

Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 03.03.2025

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: [prs.ms.gov.pl](https://prs.ms.gov.pl)

## 5.2. Ujednolicony aktualny tekst umowy spółki Emitenta

### „AKT ZAŁOŻYCIELSKI SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

#### §1.

Stawający oświadczają, że zawiązują spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, zwaną dalej „Spółką”.-----

#### §2.

Spółka będzie prowadzona pod firmą **White Stone Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**.  
Spółka może używać skrótu **White Stone Development Sp. z o.o.** oraz wyróżniającego ją znaku graficznego.-----

#### §3.

Siedzibą Spółki jest m.st. Warszawa.

#### §4.

Terenem działania Spółki jest Rzeczpospolita Polska i zagranica.

#### §5.

Czas trwania Spółki jest nie ograniczony.

#### §6.

Na terenie swego działania Spółka może tworzyć: zakłady, oddziały, przedstawicielstwa, filie w kraju i zagranicą,  
a także tworzyć nowe spółki lub nabywać udziały w spółkach już istniejących w kraju i zagranicą. -----

#### §7.

1. Przedmiotem działalności Spółki jest:

- 1) Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków 41, -----
- 2) Roboty związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej 42, -----
- 3) Roboty budowlane specjalistyczne 43,-----
- 4) Sprzedaż hurtowa drewna, materiałów budowlanych i wyposażenia sanitarnego 46.73.Z, -----
- 5) Sprzedaż hurtowa niewyspecjalizowana 46.90.Z, -----
- 6) Hotele i podobne obiekty zakwaterowania 55.10.Z, -----
- 7) Restauracje i inne stałe placówki gastronomiczne 56.10.A, -----
- 8) Transport lotniczy 51,-----
- 9) Pozostałe pośrednictwo pieniężne 64.19.Z,-----
- 10) Pozostała finansowa działalność usługowa, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych 64.9, -----
- 11) Pozostałe formy udzielania kredytów 64.92.Z,-----
- 12) Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych 64.99.Z,-----



- 13) Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych 66.19.Z, -----
  - 14) Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości 68, -----
  - 15) Działalność rachunkowo-księgowa 69.20.Z, z wyłączeniem doradztwa podatkowego, -----
  - 16) Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania 70.22.Z, ----
  - 17) Działalność w zakresie architektury 71.11.Z, -----
  - 18) Działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne 71.12.Z, -----
  - 19) Pośrednictwo w sprzedaży czasu i miejsca na cele reklamowe w radio i telewizji 73.12.A, -----
  - 20) Pośrednictwo w sprzedaży miejsca na cele reklamowe w mediach drukowanych 73.12.B, -----
  - 21) Pośrednictwo w sprzedaży czasu i miejsca na cele reklamowe w mediach elektronicznych (Internet) 73.12.C, -----
  - 22) Pośrednictwo w sprzedaży czasu i miejsca na cele reklamowe w pozostałych mediach 73.12.D, ----
  - 23) Praktyka lekarska 86.2, -----
  - 24) Pozostała działalność w zakresie opieki zdrowotnej 86.9, -----
  - 25) Działalność wydawnicza 58, -----
  - 26) Produkcja ceramicznych kafli i płytek 23.31.Z, -----
  - 27) Produkcja cementu 23.51.Z, -----
  - 28) Produkcja wapna i gipsu 23.52.Z, -----
  - 29) Produkcja wyrobów budowlanych z betonu 23.61.Z, -----
  - 30) Produkcja wyrobów budowlanych z gipsu 23.62.Z, -----
  - 31) Cięcie, formowanie i wykańczanie kamienia 23.70.Z, -----
  - 32) Produkcja surówki, żelazostopów, żeliwa i stali oraz wyrobów hutniczych 24.10.Z, -----
  - 33) Produkcja pozostałych wyrobów ze stali poddanej wstępnej obróbce 24.3, -----
  - 34) Produkcja konstrukcji metalowych i ich części 25.11.Z, -----
  - 35) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek 68.10.Z, -----
  - 36) Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków 41.10.Z, -----
  - 37) Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi 68.20.Z. -----
2. Działalność wymagająca koncesji bądź zezwolenia prowadzona będzie po ich uzyskaniu. -----

## §8

Kapitał zakładowy spółki wynosi 146.800.000 zł (sto czterdzieści sześć milionów osiemset tysięcy złotych) złotych i dzieli się na 293.600 (dwieście dziewięćdziesiąt trzy tysiące sześćset) równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 500,00 (pięćset) złotych każdy.

## §9

Podwyższenie kapitału zakładowego do wysokości 500.000.000,00 zł (pięćset milionów złotych) złotych w terminie do dnia 31 grudnia 2035 roku nie stanowi zmiany Aktu Założycielskiego Spółki. -----

## §10

1. Wspólnik może mieć więcej niż jeden udział. -----

2. Każdy udział daje prawo do jednego głosu w Zgromadzeniu Wspólników. -----
3. Udział może być umorzony za zgodą wspólnika w drodze nabycia udziału przez Spółkę. -----
4. Na udziałach może być ustanawiany zastaw, zaś Zastawnik może wykonywać z nich prawo głosu. Zastawnik ma prawo żądania zwołania Zgromadzenia Wspólników, przepisy art. 235 par. 2 stosuje się odpowiednio. -----

#### §11

Jedyny wspólnik – Eko Park S.A. z siedzibą w Warszawie obejmuje 100 (sto) udziałów o wartości nominalnej 500 (pięćset) złotych każdy i pokrywa je w całości wkładem pieniężnym. -----

#### §12

1. Wspólnicy mogą być zobowiązani uchwałą Zgromadzenia Wspólników do wniesienia dopłat w wysokości nie większej niż 10 (dziesięć) - krotność wartości nominalnej posiadanych przez nich udziałów. -----
2. Wysokość i terminy dopłat określa każdorazowo odrębna uchwała Zgromadzenia Wspólników, przy zachowaniu postanowień pkt. 1 i stosownych przepisów kodeksu spółek handlowych. -----

#### §13

1. Wspólnicy mają prawo do udziału w zysku w stosunku do posiadanych udziałów. -----
2. Uchwałą Zgromadzenia Wspólników można wyłączyć całość lub część zysku od podziału i przeznaczyć na fundusze utworzone w Spółce. -----
3. Spółka może tworzyć fundusz zapasowy i fundusze celowe. -----
4. Wspólnicy mogą udzielać Spółce pożyczek na warunkach określonych w oddzielnych umowach i zgodnie z przepisami obowiązującego prawa. -----

#### §14

Władzami Spółki są:

1. Zarząd, -----
2. Zgromadzenie Wspólników. -----

#### §15

1. Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę w zakresie nie zastrzeżonym postanowieniami niniejszego aktu lub przepisami prawa do kompetencji Zgromadzenia Wspólników. -----
2. Prokurę mogą powołać wszyscy członkowie Zarządu po uzyskaniu uprzedniej zgody Zgromadzenia Wspólników. -----

#### §16

2. Do Zarządu mogą być powoływani wspólnicy lub inne osoby spoza ich grona. -----
3. Zarząd powoływany jest każdorazowo uchwałą Zgromadzenia wspólników. -----

#### §17

1. Zarząd Spółki może składać się z jednej lub większej liczby osób. -----
2. W przypadku powołania Zarządu jednoosobowego Spółkę reprezentuje jedyny członek Zarządu samodzielnie. W przypadku zarządu wieloosobowego, dwóch członków Zarządu łącznie, lub członek Zarządu łącznie z prokurentem. -----

#### §18

Zarząd jest upoważniony, na warunkach określonych odpowiednimi przepisami Kodeksu spółek handlowych, do wypłaty wspólnikom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy, jeżeli spółka posiada środki wystarczające na wypłatę.

#### §19

Zgromadzenie Wspólników jest najwyższym organem w spółce. Uchwały Zgromadzenia Wspólników mają dla Zarządu moc wiążącą. Zgromadzenia Wspólników mogą mieć charakter zwyczajny lub nadzwyczajny. -

#### §20

1. Uchwały można powziąć pomimo braku formalnego zwołania Zgromadzenia Wspólników, jeżeli cały kapitał zakładowy jest reprezentowany, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia Zgromadzenia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad. -----
2. Bez odbycia Zgromadzenia Wspólników mogą być powzięte uchwały, jeżeli wszyscy Wspólnicy wyrażą na piśmie zgodę na postanowienie, które ma być powzięte, albo na głosowanie pisemne. -----
3. Przedmiotem głosowania na piśmie nie mogą być sprawy zastrzeżone do kompetencji Zgromadzenia Wspólników, określone w § 21 pkt. 1 lit. a) — c) poniżej. -----
4. Zgromadzenia Wspólników odbywają się w siedzibie Spółki. Ponadto Zgromadzenie Wspólników może odbyć się na terenie miast: Krakowa, Wrocławia, Poznania, Szczecina, Katowic, Gdańska, Gdyni, Sopotu.

#### §21

Zwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwołuje każdorazowo Zarząd na dzień przypadający nie później niż w terminie sześciu miesięcy od daty zamknięcia każdego kolejnego roku obrotowego Spółki. Przedmiotem obrad Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników jest w szczególności:

- a) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy, -----
- b) powzięcie uchwały o podziale zysku albo pokryciu straty, -----
- c) udzielenie członkom Zarządu absolutorium z wykonania przez nich obowiązków. -----

#### §22

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników jest zwoływane przez Zarząd z jego własnej inicjatywy, bądź na wniosek Wspólnika(ów) posiadającego co najmniej 10 % (dziesięć procent) udziałów. -----

#### §23

1. Uchwały Zgromadzenia wspólników wymagają sprawy: -----
- a) rozwiązania i likwidacji Spółki, -----
- b) zbycia i wydzierżawienia przedsiębiorstwa Spółki lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienia na nich ograniczonego prawa rzeczowego, -----
- c) zmiany Umowy Spółki, -----
- d) przekształcenia Spółki, -----
- e) umorzenia udziałów, -----
- f) powoływania i odwoływania Zarządu lub poszczególnych jego członków, -----

- g) dotyczących roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru,-----
- h) inne sprawy zastrzeżone przepisami polskiego Kodeksu spółek handlowych do kompetencji Zgromadzenia Wspólników.-----

#### §24

Uchwały Zgromadzenia Wspólników zapadają bezwzględną większością głosów, z wyjątkiem spraw, dla których umowa Spółki lub przepisy Kodeksu spółek handlowych wymagają wyżej kwalifikowanej większości głosów. -----

#### §25

Rozporządzenie prawem lub zaciągnięcie zobowiązania do świadczenia o wartości przekraczającej równowartość 1.500.000 EUR (jeden milion pięćset tysięcy euro) wymaga uzyskania uprzedniej zgody Zgromadzenia Wspólników.-----

#### §26

Spółka ulega rozwiązaniu: -----

- a) na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników o jej rozwiązaniu lub o przeniesieniu jej siedziby za granicę, stwierdzonej protokołem sporządzonym przez notariusza;-----
- b) w przypadku ogłoszenia upadłości Spółki; -----
- c) z innych przyczyn przewidzianych przez Kodeks spółek handlowych. -----

#### §27

1. Rozwiązanie Spółki następuje po przeprowadzeniu likwidacji, z chwilą wykreślenia Spółki z rejestru. -----
2. Likwidacja prowadzona jest pod firmą Spółki z dodatkiem „w likwidacji”. -----
3. Likwidatorów może być więcej niż jeden. -----
4. Likwidatorami mogą być członkowie Zarządu. -----

#### §28

Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy. Pierwszy rok obrotowy kończy się 31 grudnia 2007 roku. -----

#### §29

W sprawach nie uregulowanych niniejszą Umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu spółek handlowych i inne przepisy prawa polskiego.” -----

### 5.3. Tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji objętych Notą Informacyjną

*Uchwała Zarządu*

*z dnia 10 czerwca 2024 r.*

*White Stone Development sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie*

*wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII*

*Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000292881*

*w przedmiocie uruchomienia programu*

Zarząd White Stone Development sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Spółka), działając na podstawie art. 208 §1-5 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych w związku z art. 2 pkt 1 lit. a) i art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Ustawy), postanawia:

1. uruchomić program emisji w którym łączne aktualne saldo obligacji istniejących (niewykupionych) nie będzie wyższe niż 50 mln PLN (lub równowartości tej kwoty wg. średniego kursu NBP) („Program Emisji”),
2. Program zrealizowany będzie na drodze kilku serii obligacji Wszystkie serie obligacji emitowanych w ramach Programu zabezpieczone będą równorzędnie,
3. Parametry emisji poszczególnych serii obligacji ustalone będą przez Zarząd Spółki.

**§ 2**

Szczegółowe postanowienia dotyczące emisji Obligacji zostaną określone przez Zarząd w warunkach emisji Obligacji.

**§ 3**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



Dokument podpisany  
przez ANNA MARIA  
SUCHODOLSKA  
Data: 2024.06.10 07:31:38  
CEST



Dokument podpisany  
przez KATARZYNA  
MARIA  
SZYMBORSKA  
Data: 2024.06.10  
07:39:57 CEST

**Uchwała**

**Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników**

**z dnia 10 czerwca 2024 r.**

**White Stone Development sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie**

**wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII**

**Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000292881**

**w przedmiocie udzielenia zgody na zaciągnięcie zobowiązań w postaci emisji obligacji w ramach programu emisji**

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników White Stone Development sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (*Spółka*), działając w oparciu o art. 2 pkt 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2244) i stosownie do §25 Umowy Spółki podejmuje uchwałę o następującej treści:

**§ 1**

1. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki wyraża zgodę na zaciągnięcie przez Zarząd w imieniu i na rzecz Spółki zobowiązania w postaci przeprowadzenia przez Zarząd Spółki programu emisji obligacji Spółki, w którym łączne aktualne saldo obligacji istniejących (niewykupionych) nie będzie wyższe niż 50 mln PLN (lub równowartości tej kwoty wg. średniego kursu NBP).
2. Program zrealizowany będzie na drodze kilku serii obligacji. Wszystkie serie obligacji emitowanych w ramach Programu zabezpieczone będą równorzędnie.
3. Parametry emisji poszczególnych serii obligacji ustalone będą przez Zarząd Spółki.

**§ 2.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Signature valid

Dokument podpisany przez ANNA MARIA SUCHODOLSKA  
Data: 2024.06.10 07:44:04 CEST

Signature valid

Dokument podpisany przez KATARZYNA MARIA SZYMBORSKA  
Data: 2024.06.10 07:45:07 CEST

*Uchwała Zarządu*

*z dnia 29 stycznia 2025 r.*

*White Stone Development sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie*

*wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII*

*Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000292881*

*w przedmiocie emisji obligacji serii L*

Zarząd White Stone Development sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (**Spółka**), działając na podstawie art. 208 §1-5 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych w związku z art. 2 pkt 1 lit. a) i art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (**Ustawy**), postanawia o emisji przez Spółkę obligacji na następujących warunkach:

- 1) Spółka wyemituje obligacje na okaziciela, docelowo zabezpieczone o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 25.000.000 (dwadzieścia pięć milionów) złotych („**Obligacje**”).
- 2) Liczba oferowanych Obligacji wyniesie nie więcej niż 25.000 (dwadzieścia pięć tysięcy) sztuk;
- 3) Wartość nominalna i cena emisyjna jednej obligacji wyniesie 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych;
- 4) Emisja Obligacji nastąpi w trybie oferty publicznej, o której mowa w art. 33 pkt. 1) Ustawy o Obligacjach zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a lub b Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie, która wymaga opublikowania Memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b Ustawy o Ofercie.
- 5) Firmą inwestycyjną świadczącą na rzecz Emitenta usługę oferowania będzie Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie.
- 6) Obligacje będą oprocentowane według zmiennej stopy procentowej równej w skali roku stawce referencyjnej WIBOR 3M powiększonej o marżę w wysokości 4,40% w skali roku, z zastrzeżeniem możliwości zwiększenia marży o 0,5 % na zasadach określonych w warunkach emisji Obligacji;
- 7) Obligacje zostaną zabezpieczone w terminach i na zasadach określonych w warunkach emisji Obligacji;
- 8) Obligacje zostaną zapisane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. za pośrednictwem agenta emisji, tj. Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie i oraz będą przedmiotem ubiegania się o wprowadzenie do alternatywnego systemu obrotu dla dłużnych papierów wartościowych prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (Catalyst).
- 9) Wykup obligacji nastąpi w terminie nie dłuższym niż 3 lata od Dnia Emisji.

§ 2

Szczegółowe postanowienia dotyczące emisji Obligacji zostaną określone przez Zarząd w warunkach emisji Obligacji.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



WHITE STONE  
DEVELOPMENT

Dokument podpisany  
przez ANNA MARIA  
SUCHODOLSKA  
Data: 2025.01.29  
11:18:18 CET



WHITE STONE  
DEVELOPMENT

Dokument podpisany  
przez KATARZYNA  
MARIA  
SZYMBORSKA  
Data: 2025.01.29  
11:20:15 CET



#### **5.4. Warunki Emisji Obligacji**

**WARUNKI EMISJI OBLIGACJI**

**SERII L**

**EMITOWANYCH PRZEZ:**

**WHITE STONE DEVELOPMENT SP. Z O.O.**

**Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE**

Niniejszy dokument (zwany dalej: „**Warunkami Emisji**”) określa prawa i obowiązki emitenta i obligatariuszy wynikające z obligacji serii L (dalej zwanych: „**Obligacjami**”), których emitentem jest spółka pod firmą:

**White Stone Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Żaryna 2B, 02-593 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000292881, NIP: 1080004146, REGON: 141210596, o kapitale zakładowym w wysokości 171 600 000,00 (stu siedemdziesiąt jeden milionów sześćset tysięcy) złotych (dalej zwana: „**Emitentem**”).

## 1. DEFINICJE

- 1.1. „**Administrator Hipoteki**” lub „**Administrator Zabezpieczeń**” oznacza SH MANAGEMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Plac Stanisława Małachowskiego 2, 00-066 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0001071405, NIP: 5252981827, REGON: 527035186, kapitał zakładowy w wysokości 5.000,00 PLN, która w odniesieniu do zabezpieczeń w formie Hipoteki pełni funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, a w odniesieniu do oświadczenia dłużników hipotecznych o poddaniu się egzekucji pełni funkcję administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach, na podstawie umowy zawartej z Emitentem;
- 1.2. „**Agent Emisji**” oznacza agenta emisji, w rozumieniu art. 7a Ustawy o Obrocie, przy czym funkcja ta w odniesieniu do Obligacji została powierzona Firmie Inwestycyjnej;
- 1.3. „**Agent Kalkulacyjny**” oznacza Firmę Inwestycyjną;
- 1.4. „**Agent Płatniczy**” oznacza Firmę Inwestycyjną;
- 1.5. „**Brak Zezwolenia WIBOR**” oznacza, sytuację, w której administratorowi WIBOR zostało cofnięte lub zawieszone zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania wskaźnika WIBOR, w wyniku czego wskaźnik WIBOR nie może być dalej stosowany przez banki w Polsce;
- 1.6. „**Cena Emisyjna**” oznacza cenę nabycia jednej Obligacji określoną w pkt 6.2 Warunków Emisji;
- 1.7. „**Depozyt**” oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
- 1.8. „**Dzień Emisji**” oznacza w dzień, w którym Obligacje zostaną zarejestrowane w Ewidencji;
- 1.9. „**Dzień Płatności**” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.10. „**Dzień Płatności Odsetek**” oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.11. „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień tygodnia z wyjątkiem sobót i niedziel oraz innych dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną;
- 1.12. „**Dzień Ustalenia Praw**” oznacza 3 (trzeci) Dzień Roboczy, przed Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu (i), otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta (ii), oraz połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub

przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta (iii) oraz wcześniejszego wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji oraz wypłaty Odsetek, realizowanej w tym samym dniu, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się 5 (piąty) Dzień Roboczy lub inny wskazany w Szczegółowych Zasadach Działania KDPW) (iv);

- 1.13. **„Dzień Wcześniejszego Wykupu”** oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.2 Warunków Emisji;
- 1.14. **„Dzień Wykupu”** oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13 Warunków Emisji;
- 1.15. **„Emisja”** oznacza emisję Obligacji;
- 1.16. **„Ewidencja”** oznacza ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;
- 1.17. **„Firma Inwestycyjna”** oznacza podmiot świadczący na rzecz Emitenta usługę oferowania zgodnie z Ustawą o Obrocie, tj. Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.18. **„GPW”** oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
- 1.19. **„Grupa”, „Grupa Emitenta”** oznacza Emitenta, podmioty zależne od Emitenta lub współkontrolowane przez Emitenta w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości;
- 1.20. **„Kapitały Własne”** oznacza sumę kapitału własnego oraz kapitału mniejszości wykazanych w ostatnim, opublikowanym Sprawozdaniu Finansowym;
- 1.21. **„KDPW”** oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.22. **„Kodeks Cywilny”** oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j.: Dz. U. 2024 r. poz. 1061 ze zm.);
- 1.23. **„Kodeks postępowania Cywilnego”** oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2024 roku, poz. 1568 ze zm.);
- 1.24. **„Kodeks Spółek Handlowych”** oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 18 ze zm.);
- 1.25. **„Koszty Emisji”** oznacza wszelkie opłaty, prowizje i koszty z tytułu przygotowania i przeprowadzenia emisji Obligacji, w tym wynagrodzenie Firmy Inwestycyjnej, koszty prawne i opłaty na rzecz instytucji rynku kapitałowego;
- 1.26. **„Marża”** oznacza 4,40 p.p. w skali roku, z zastrzeżeniem pkt. 16.7. Warunków Emisji;
- 1.27. **„MAAT4”** oznacza spółkę działającą pod firmą "MAAT4" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Popularna 4/6, 02-473 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000612345, na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu będącą podmiotem zależnym od Emitenta;
- 1.28. **„Należność Główna”** oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji;
- 1.29. **„Nieruchomość”** oznacza łącznie nieruchomości położone w Warszawie, w dzielnicy Bielany, powiat miasto stołeczne Warszawa, województwo mazowieckie, dla których to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o nr WA1M/00514924/3, WA1M/00521473/8 oraz WA1M/00564252/1, składające się z następujących działek ewidencyjnych:

Nr działki	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Nr KW
100	170	WA1M/00514924/3
105	318	WA1M/00514924/3
118	4123	WA1M/00564525/1
123	4263	WA1M/00514924/3
124	4461	WA1M/00514924/3
125	3940	WA1M/00521473/8
126	2214	WA1M/00521473/8
127	1839	WA1M/00514924/3
128	3982	WA1M/00514924/3
129	4687	WA1M/00514924/3
130	4660	WA1M/00514924/3
131	2178	WA1M/00521473/8
132	1793	WA1M/00514924/3
133	3845	WA1M/00514924/3
<b>RAZEM</b>	<b>42 473</b>	

Użytkownikiem wieczystym Nieruchomości jest WSD SPV 5 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (KRS: 0000732129). Łączna wartość Nieruchomości zgodnie z operatem szacunkowym z dnia 7 czerwca 2024 roku wynosi 70 531 000 PLN.

W Dziale IV księgi wieczystej o numerze WA1M/00514924/3 widnieją następujące hipoteki, które mają w stosunku do siebie mają równe i najwyższe pierwszeństwo:

- hipoteka umowna łączna na kwotę 37.500.000 PLN na rzecz SSW Spaczyński, Szczepaniak i Wspólnicy spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (KRS: 0000583564) („SSW”) zabezpieczająca wierzytelności pieniężne wynikające z obligacji serii F Emitenta (*przy czym obligacje serii F Emitenta zostały wykupione w dniu 17 maja 2024 r.*), wniosek o wykreślenie został złożony;
- hipoteka umowna łączna na kwotę 25.873.500 PLN na rzecz SSW zabezpieczająca wierzytelności pieniężne wynikające z obligacji serii G Emitenta (*przy czym obligacje serii G Emitenta zostały wykupione w dniu 21 czerwca 2024 r.*), wniosek o wykreślenie został złożony;
- hipoteka umowna łączna na kwotę 7.126.500 PLN na rzecz SSW zabezpieczająca wierzytelności pieniężne wynikające z obligacji serii H Emitenta (*przy czym obligacje serii H Emitenta zostały wykupione w dniu 21 czerwca 2024 r.*), wniosek o wykreślenie został złożony;
- hipoteka umowna łączna na kwotę 37.500.000 PLN na rzecz Administratora Hipoteki zabezpieczająca wierzytelności pieniężne wynikające z obligacji serii K Emitenta wyemitowanych w ramach Programu Emisji.

W Dziale IV księgi wieczystej o numerze WA1M/00521473/8 widnieją następujące hipoteki, które mają w stosunku do siebie mają równe i najwyższe pierwszeństwo:

- hipoteka umowna łączna na kwotę 37.500.000 PLN na rzecz SSW zabezpieczająca wierzytelności pieniężne wynikające z obligacji serii F Emitenta (*przy czym obligacje serii F Emitenta zostały wykupione w dniu 17 maja 2024 r.*), wniosek o wykreślenie został złożony;

- b) hipoteka umowna łączna na kwotę 25.873.500 PLN na rzecz SSW zabezpieczająca wierzytelności pieniężne wynikające z obligacji serii G Emitenta (*przy czym obligacje serii G Emitenta zostały wykupione w dniu 21 czerwca 2024 r.), wniosek o wykreślenie został złożony;*
- c) hipoteka umowna łączna na kwotę 7.126.500 PLN na rzecz SSW zabezpieczająca wierzytelności pieniężne wynikające z obligacji serii H Emitenta (*przy czym obligacje serii H Emitenta zostały wykupione w dniu 21 czerwca 2024 r.), wniosek o wykreślenie został złożony;*
- d) hipoteka umowna łączna na kwotę 37.500.000 PLN na rzecz Administratora Hipoteki zabezpieczająca wierzytelności pieniężne wynikające z obligacji serii K Emitenta wyemitowanych w ramach Programu Emisji.

W Dziale IV księgi wieczystej o numerze WA1M/00564525/1 widnieje hipoteka umowna łączna na kwotę 37.500.000 na rzecz Administratora Hipoteki zabezpieczająca wierzytelności pieniężne wynikające z obligacji serii K Emitenta wyemitowanych w ramach Programu Emisji Emitenta. Aktualne łączna wartość nominalna obligacji serii K wynosi 25 mln zł.

- 1.30. **„Obligatariusz”** oznacza podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji, zaś w po zarejestrowaniu Obligacji w Depozycie posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku;
- 1.31. **„Odsetki”** oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji;
- 1.32. **„Ogłoszenie Braku Reprezentatywności”** oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający publicznego oświadczenia, że wskaźnik WIBOR przestał lub przestanie być reprezentatywny dla właściwego dla niego rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą wskaźnik WIBOR miał mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności;
- 1.33. **„Ogłoszenie Końca Publikacji”** oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że wskaźnik WIBOR przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następca, który będzie nadal obliczał lub publikował WIBOR;
- 1.34. **„PLN”, „zł”** oznacza złote – prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;
- 1.35. **„Podmiot Powiązany”** oznacza podmiot powiązany z Emitentem lub z podmiotami z Grupy Emitenta w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości;
- 1.36. **„Podmiot Prowadzący Rachunek”** oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
- 1.37. **„Podmiot Wyznaczający”** oznacza Komisję Nadzoru Finansowego, Narodowy Bank Polski, administratora WIBOR lub organizację branżową lub międzyinstytucjonalną grupę roboczą, którą wskazała Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR innym wskaźnikiem referencyjnym;
- 1.38. **„Podstawa Wcześniejszego Wykupu”** oznacza wystąpienie którekolwiek ze zdarzeń określone w pkt 14.5 Warunków Emisji;
- 1.39. **„Podstawowa Działalność Gospodarcza”** oznacza działalność gospodarczą polegającą na prowadzeniu działalności deweloperskiej, prowadzeniu robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, robót związanych z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej, robót budowlanych specjalistycznych, kupnie i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek, wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami – własnymi lub na zlecenie, działalności związanej z obsługą rynku nieruchomości wykonywanej na

- zlecenie, działalności w zakresie architektury oraz, w przypadku Emitenta i innych spółek z Grupy posiadających udziały w Podmiotach Zależnych, działalności firm centralnych i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych;
- 1.40. **„Prawo restrukturyzacyjne”** oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1428 ze zm.);
- 1.41. **„Program Emisji”** oznacza program emisji obligacji Emitenta, przeprowadzony za pośrednictwem Firmy Inwestycyjnej, w którym łączne aktualne saldo obligacji istniejących (niewykupionych) nie będzie wyższe niż 50 mln PLN. Na dzień sporządzenia Warunków Emisji Emitent wyemitował jedynie obligacje serii K o łącznej wartości 25 mln PLN;
- 1.42. **„Rachunek Obligacji”** oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.43. **„Rachunek Papierów Wartościowych”** oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.44. **„Rachunek Zbiorczy”** oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
- 1.45. **„Regulacje KDPW”** oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności *Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych*;
- 1.46. **„Rozporządzenie BMR”** oznacza rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014 (Tekst mający znaczenie dla EOG);
- 1.47. **„Rozporządzenie prospektowe”** oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE;
- 1.48. **„Rynek ASO Catalyst”** oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A. lub jej następców prawnych;
- 1.49. **„Salda Przepływów Pieniężnych”** jest to różnica między sumą środków pieniężnych otrzymanych oraz sumą środków pieniężnych wypłaconych przez Emitenta i podmioty z Grupy Emitenta z tytułu pożyczek z Podmiotami Powiązanymi z nimi, ale nie wchodzącymi w skład Grupy Emitenta;
- 1.50. **„Skonsolidowane Kapitały Własne”** oznacza sumę kapitału własnego oraz kapitału mniejszości wykazanych w ostatnim opublikowanym Sprawozdaniu Finansowym,
- 1.51. **„Sprawozdanie Finansowe”** oznacza półroczne skonsolidowane oraz roczne zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta, sporządzone zgodnie z przepisami Ustawy o Rachunkowości obowiązującymi Emitenta;
- 1.52. **„SPS Construction”** oznacza spółkę działającą pod firmą „SPS Construction” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach, adres: ul. Wileńska 2, 25-411 Kielce, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000243762,;

- 1.53. „**Stopa Bazowa**” z zastrzeżeniem pkt 16.8 oznacza wskaźnik WIBOR3M (zaokrąglony do dwóch miejsc po przecinku), podany przez GPW Benchmark S.A. na stronie [www.gpwbenchmark.pl](http://www.gpwbenchmark.pl) lub innej stronie, która ją zastąpi, ustalony na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa („**Dzień Ustalenia Stopy Bazowej**”); przy czym w przypadku, gdyby wysokość WIBOR3M lub stóp procentowych dla depozytów określonych powyżej stanowiła wartość ujemną, to przyjmuje się, że odpowiednio wysokość WIBOR3M lub stóp procentowych dla depozytów określonych powyżej ma on wartość zero;
- 1.54. „**Stopa Procentowa**” oznacza Marżę powiększoną o Stopę Bazową;
- 1.55. „**Strona Internetowa**” oznacza stronę internetową Emitenta dostępną pod adresem [www.white-stone.pl](http://www.white-stone.pl) lub innym, który go zastąpi;
- 1.56. „**Szczegółowe Zasady Działania KDPW**” oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
- 1.57. „**Ustawa Deweloperska**” oznacza ustawę z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j.: Dz.U. z 2024 r., poz. 695 ze zm.);
- 1.58. „**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j.: Dz.U. z 2024 r., poz. 708 ze zm.);
- 1.59. „**Ustawa o Obrocie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j.: Dz.U. z 2024 r., poz. 722 ze zm.);
- 1.60. „**Ustawa o Ofercie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j.: Dz.U. z 2024 r., poz. 620 ze zm.);
- 1.61. „**Ustawa o Rachunkowości**” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (t.j.: Dz.U. z 2023 r., poz. 120 ze zm.);
- 1.62. „**Wskaźnik Alternatywny**” oznacza wskaźnik referencyjny ustalony zgodnie z pkt. 16.8.3– 16.8.7 który zastępuje wskaźnik referencyjny stopy procentowej WIBOR, WIRF- lub inny wskaźnik referencyjny w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji;
- 1.63. „**Wskaźnik Zadłużenia**” oznacza proporcję Zadłużenia Finansowego Netto Grupy Emitenta do wartości Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Grupy Emitenta;
- 1.64. „**WIRF-**” (Warszawski Indeks Rynku Finansowego) oznacza indeks oparty o depozyty niezabezpieczone zawarte przez największe krajowe instytucje kredytowe z instytucjami kredytowymi i instytucjami finansowymi;
- 1.65. „**Zadłużenie Finansowe**” oznacza zadłużenie wykazane w ostatnim opublikowanym Sprawozdaniu Finansowym z tytułu:
- środków wypłaconych w ramach pożyczki (za wyjątkiem pożyczek udzielonych przez udziałowca lub beneficjenta rzeczywistego Emitenta) lub kredytu;
  - akceptacji w ramach kredytu akceptacyjnego (lub jego odpowiednika w formie zdematerializowanej);
  - umowy nabycia lub emisji obligacji, weksli, innych papierów wartościowych, skryptów dłużnych lub innych tym podobnych instrumentów;



- umowy najmu, dzierżawy, sprzedaży ratalnej lub innej umowy, która zgodnie z ogólnie przyjętymi zasadami rachunkowości byłaby traktowana jako umowa leasingu finansowego lub kapitałowego, w wyłączeniu zobowiązań z tytułu użytkowania wieczystego gruntów;
- wierzytelności sprzedawanych lub dyskontowanych (z wyłączeniem wierzytelności zbywanych bez regresu do zbywcy);
- wszelkich transakcji pochodnych zawartych w związku z zabezpieczeniem przed wahaniami stóp procentowych lub cen lub uzyskiwaniem dochodu z takich wahań stóp procentowych lub cen (przy obliczaniu wartości transakcji pochodnej pod uwagę brana będzie tylko ich wartość rynkowa);
- zobowiązań z tytułu wszelkich roszczeń zwrotnych lub regresowych w związku z:
  - (i) zobowiązaniem odszkodowawczym,
  - (ii) gwarancją zabezpieczającą wykonanie umowy,
  - (iii) akredytywą zabezpieczającą lub dokumentową lub
  - (iv) dowolnym innym instrumentem wystawionym przez bank lub instytucję finansową za wyjątkiem gwarancji zwyczajowo udzielanych przez inwestora lub generalnego wykonawcę lub wykonawcę w toku procesu budowlanego lub sprzedaży mieszkań (w tym gwarancje jakości, gwarancje dobrego wykonania robót budowlanych, gwarancje na rzecz podwykonawców);
- kosztów nabycia dowolnego składnika majątku lub usługi, o ile są one płatne po terminie ich nabycia lub objęcia w posiadanie przez stronę zobowiązaną, a płatność odroczone:
  - (i) stanowi głównie sposób pozyskania środków finansowych lub finansowania nabycia lub budowy takiego składnika majątkowego lub realizacji takiej usługi; oraz
  - (ii) ma zostać zapłacona ponad sześć miesięcy po dacie nabycia lub dostawy;
- innych transakcji mających z gospodarczego punktu widzenia skutek pożyczki;
- jakiegokolwiek zabezpieczenia przed stratami finansowymi jakiejkolwiek osoby w związku z dowolną pozycją, o której mowa w punktach 7 do 10 powyżej.

Dla uniknięcia wszelkich wątpliwości do Zadłużenia Finansowego nie zalicza się pozycji w pasywach „zaliczki otrzymane na dostawy”.

1.66. **„Zadłużenie Finansowe Netto”** oznacza Zadłużenie Finansowe pomniejszone o:

- środki pieniężne i ich ekwiwalenty w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości wskazane w ostatnim opublikowanym Sprawozdaniu Finansowym; oraz
- środki pieniężne zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych w rozumieniu Ustawy Deweloperskiej wskazane w ostatnim opublikowanym Sprawozdaniu Finansowym;

1.67. **„Zgromadzenie Obligatariuszy”** oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o Obligacjach;

1.68. **„Zgromadzenie Wspólników”** oznacza zgromadzenie wspólników Emitenta.

## 2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI (TREŚĆ I FORMA OBLIGACJI)

2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i terminach tam określonych.

- 
- 2.2. Agent Emisji utworzy Ewidencje uprawnionych z Obligacji i następnie zapisze Obligacje w Depozycie.
- 3. PODSTAWA PRAWNA EMISJI**
- 3.1. Emisja Obligacji następuje na podstawie:
- 3.1.1. przepisów Ustawy o Obligacjach;
- 3.1.2. Uchwały Zarządu White Stone Development sp. z o.o. z dnia 10 czerwca 2024 r. w przedmiocie uruchomienia programu emisji obligacji,
- 3.1.3. Uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Emitenta z dnia 10 czerwca 2024 r. w przedmiocie udzielenia zgody na zaciągnięcie zobowiązań w postaci emisji obligacji w ramach programu emisji,
- 3.1.4. Uchwały Zarządu White Stone Development sp. z o.o. z dnia 29 stycznia 2025 r. w przedmiocie emisji obligacji serii L.
- 4. SERIA OBLIGACJI**
- 4.1. Obligacje emitowane są w serii oznaczonej literą L.
- 5. CEL EMISJI I WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW Z EMISJI OBLIGACJI**
- 5.1. Cel Emisji w rozumieniu Ustawy o Obligacjach nie został określony. Po odliczeniu Kosztów Emisji wpływy z Emisji zostaną przeznaczone na bieżącą działalność Grupy Emitenta.
- 5.2. Środki, o których mowa w pkt. 5.1 zostaną wpłacone przez Firmę Inwestycyjną na rachunek emitenta w terminie 1 (jednego) Dnia Roboczego od Dnia Emisji.
- 6. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA**
- 6.1. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.
- 6.2. Cena Emisyjna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.
- 7. WIELKOŚĆ EMISJI**
- 7.1. W ramach Emisji emitowanych jest do 25.000 (dwadzieścia pięć tysięcy) obligacji zwykłych na okaziciela serii L o wartości nominalnej 1.000,00 PLN (jeden tysiąc złotych) każda i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 25.000.000 PLN (dwadzieścia pięć milionów złotych).
- 8. PRÓG EMISJI**
- 8.1. Próg emisji, o którym mowa w art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został określony.
- 9. TRYB EMISJI**
- 9.1. Obligacje emitowane w trybie art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia Prospektowego, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a lub lit. b Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie, która wymaga opublikowania i przestania do Komisji Nadzoru Finansowego Memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b Ustawy o Ofercie.
- 9.2. Zapis na Obligacje może zostać złożony w postaci elektronicznej.
- 10. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI**
- 10.1. Obligacje są zbywalne. Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona, z zastrzeżeniem postanowień art. 8 ust. 4 – 8 oraz art. 8a Ustawy o Obligacjach.
- 10.2. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW.
- 10.3. Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do obrotu na Rynku ASO Catalyst.
- 11. FORMA I ZAKRES ZABEZPIECZENIA**
-

- 
- 11.1. Na Dzień Emisji Obligacje nie są zabezpieczone, z zastrzeżeniem złożenia oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki oraz oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego, co zostanie dokonane przed Dniem Emisji. Zabezpieczenia Obligacji zostaną ustanowione w przyszłości w terminach i na warunkach niżej określonych.
- 11.2. Zabezpieczeniem Obligacji będzie Hipoteka na Nieruchomości, która zostanie ustanowiona z najwyższym pierwszeństwem (na pierwszym miejscu hipotecznym) na rzecz Administratora Hipoteki do kwoty odpowiadającej 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości nominalnej przydzielonych Obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji („**Hipoteka**”). Hipoteka będzie zabezpieczać wierzytelności wynikające z Obligacji na warunkach równorzędnych do wierzytelności wynikających z obligacji serii K już wyemitowanych w ramach Programu Emisji, przy czym łączne saldo obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji nie może przekroczyć kwoty 50 mln zł.
- 11.2.1. Oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki zostanie złożone przed Dniem Emisji wraz z roszczeniami przeniesienia na opróżnione miejsca hipoteczne. Oświadczenie, o którym mowa w zdaniu poprzednim będzie zawierać wniosek o wpis w księdze wieczystej za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, złożony zgodnie z art. 79 pkt. 8a i 92 ust. 4 ustawy prawo o notariacie (t.j.: Dz.U. z 2022 r. poz. 1799 z późn. zm.).
- 11.2.2. Hipoteki będzie miała pierwszeństwo równorzędne do hipoteki zabezpieczającej już obligacje serii K Emitenta.
- 11.2.3. Wraz z oświadczeniem o ustanowieniu Hipoteki, dłużnik hipotecznyłoży w formie aktu notarialnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty równej sumie Hipoteki w celu zaspokojenia wierzytelności, z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 31 grudnia 2029 r.
- 11.2.4. Hipoteka zostanie wpisana z najwyższym pierwszeństwem do wszystkich ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości do dnia 28 lutego 2026 r.
- 11.2.5. Termin wskazany w pkt 11.2.4 uznaje się za termin ustanowienia zabezpieczenia w rozumieniu art. 6 ust. 2 pkt 5) Ustawy o Obligacjach.
- 11.2.6. Wycena Nieruchomości została sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego, który został wybrany przez Emitenta ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu oraz spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Wyciąg z operatu szacunkowego Nieruchomości stanowi Załącznik nr 1 do Warunków Emisji. Na żądanie osoby zainteresowanej Emitent udostępni kompletną wycenę;
- 11.2.7. Każdorazowa zmiana dłużnika hipotecznego wymaga złożenia przez nowego dłużnika hipotecznego oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 Kodeksu
-

postępowania cywilnego, o którym mowa w punkcie 11.2.3, w stosunku do nabytej przez niego Nieruchomości- w terminie nie dłuższym niż 14 Dni Roboczych od dnia w którym nastąpiło nabycie takiej Nieruchomości przez nowego dłużnika hipotecznego (na zasadach analogicznych jak określone w pkt 11.2.3 powyżej).

11.2.8. Dłużnikowi hipotecznemu lub Emitentowi przysługiwać będzie prawo złożenia wniosku o wykreślenie Hipoteki z działek wchodzących w skład Nieruchomości z ksiąg wieczystych dla nich prowadzonych („**Wniosek o wykreślenie Hipoteki**”), pod łącznymi warunkami:

- (i) zostanie zachowana poniższa kolejność zwalniania działek:  
- 105, 100, 118, 133, 132, 131, 130, 129, 128, 127, 126, 125, 124, 123, z zastrzeżeniem, że do zwolnienia działki 105 i 100 nie jest wymagane spełnienie warunku z pkt (iii) poniżej, oraz działki 105 i 100 mogą być zwolnione jednocześnie, a działki w dalszej kolejności poczynając od działki nr 118 (włącznie) mogą być jednocześnie zwalniane wraz z działką/-mi poprzedzającymi ją w przywołanej kolejności.
- (ii) dostarczenia do Administratora Hipoteki oświadczenia Emitenta, że na dzień złożenia Wniosku o wykreślenie Hipoteki nie wystąpiło zdarzenie stanowiące Podstawę Wcześniejszego Wykupu, a jeśli wystąpiło, to że stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestał trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostały usunięte, tak jakby Podstawa Wcześniejszego Wykupu nigdy nie zaistniała;
- (iii) łączne saldo wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji w ramach Programu Emisji na dzień złożenia Wniosku o wykreślenie Hipoteki z danej działki nie może być wyższe niż:

SALDO W ZŁ	OZNACZENIE DZIAŁKI
44 177 029	<b>118</b>
39 690 718	<b>133</b>
37 598 663	<b>132</b>
35 057 393	<b>131</b>
29 620 148	<b>130</b>
24 151 400	<b>129</b>
19 505 240	<b>128</b>
17 359 512	<b>127</b>
14 776 237	<b>126</b>
10 179 082	<b>125</b>
4 974 029	<b>124</b>
0	<b>123</b>

11.2.9. W przypadku zachowania warunków wskazanych w pkt 11.2.8, na żądanie Emitenta lub właściciela poszczegółnej Nieruchomości, Administrator Hipoteki zobowiązany będzie złożyć odpowiednie oświadczenie, o którym mowa w art. 31 ust. 6 pkt 2 Ustawy o Obligacjach po uprzednim potwierdzeniu przez Agenta Emisji. Administrator Hipoteki będzie uprawniony do odmowy złożenia oświadczenia, o którym mowa w poprzednim zdaniu, w przypadku posiadania informacji wskazujących na brak spełnienia przesłanek, o których mowa w pkt 11.2.8.

- 11.3. Pomędzy Emitentem i Administratorem Zabezpieczeń została zawarta umowa zlecenia administrowania zabezpieczeniami Obligacji, na podstawie której Administrator Zabezpieczeń będzie pełnił dla Hipoteki funkcję administratora hipoteki stosownie do art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, a w odniesieniu do oświadczenia dłużników hipotecznych o poddaniu się egzekucji będzie pełnił funkcję administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach.
- 11.4. Administrator Zabezpieczeń będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy.
- 11.5. W przypadku rozwiązania umowy, o której mowa w pkt. 11.3 powyżej Emitent będzie zobowiązany do niezwłocznego powołania nowego Administratora Zabezpieczeń oraz do niezwłocznego poinformowania Obligatariuszy o tych zmianach.
- 11.6. Zaspokojenie z przedmiotu Hipoteki oraz w ramach oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego będzie następować w drodze postępowania egzekucyjnego w ramach postępowania cywilnego.
- 12. ŚWIADCZENIA EMITENTA**
- 12.1. Emitent, na warunkach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń:
- 12.1.1. wykupu Obligacji zgodnie z pkt 13 - 15 Warunków Emisji,
  - 12.1.2. zapłaty premii w przypadkach przewidzianych w pkt. 15.1.4 Warunków Emisji
  - 12.1.3. zapłaty Odsetek (Oprocentowania) zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji.
- 12.2. Emitent będzie dokonywał świadczeń, o których mowa powyżej, na rzecz każdego Obligatariusza, zgodnie z Regulacjami KDPW.
- 13. WYKUP OBLIGACJI**
- 13.1. Wykup Obligacji nastąpi w dniu **21 lutego 2028 r.**, z zastrzeżeniem pkt 13.2 Warunków Emisji.
- 13.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt. 14 – 15 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu ("**Dzień Wcześniejszego Wykupu Dniu**"), tj.:
- 13.2.1. na żądanie Obligatariusza lub
  - 13.2.2. na żądanie Emitenta.
- 13.3. Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu.
- 13.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację - z zastrzeżeniem pkt 15 Warunków Emisji - Należności Głównej, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji.
- 13.5. Niezależnie od postanowień powyższych:
- 13.5.1. w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;
  - 13.5.2. w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.
- 13.6. Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.

#### **14. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA**

- 14.1. Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji tylko w przypadkach i na zasadach określonych poniżej.
- 14.2. Pisemne żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zostać doręczone przez Obligatariusza na adres Emitenta i podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza, na którym będą zapisane Obligacje.
- 14.3. Emitent ma prawo żądać przedstawienia świadectwa depozytowego lub innego dokumentu potwierdzającego fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu.
- 14.4. W przypadku, gdy:
- 14.4.1. Emitent będzie w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.
- 14.4.2. Emitent będzie w niezawinionym przez niego opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, nie krótszym niż 3 dni, Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji.
- 14.4.3. Emitent nie ustanowi zabezpieczeń w terminach wynikających z Warunków Emisji, Obligacje podlegają na żądanie Obligatariusza natychmiastowemu wykupowi.
- 14.5. W przypadku, gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej (Podstawy Wcześniejszego Wykupu), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia, w którym Emitent powinien zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt 18.3 Warunków Emisji do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu danego Obligatariusza i temu Obligatariuszowi przysługujące Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 dni od dnia złożenia żądania, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte, o czym Emitent zawiadomi obligatariuszy w sposób przewidziany w Warunkach Emisji:
- 14.5.1. **Zaprzestanie prowadzenia działalności**
- (a) Emitent zaprzestanie prowadzenia Podstawowej Działalności Gospodarczej, przez co należy rozumieć sytuację, w której przychody Grupy Emitenta z Podstawowej Działalności Gospodarczej wyniosą mniej niż 75% (siedemdziesiąt pięć procent) całkowitych przychodów Grupy Emitenta, na podstawie ostatniego opublikowanego Sprawozdania Finansowego.
- 14.5.2. **Regulowanie zobowiązań przez Emitenta**
- (a) Emitent nie dokona płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 10% (dziesięć procent) Kapitałów Własnych, przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy może ustalić inny, procentowy limit, lub
- (b) Emitent ogłosi, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności, lub

- (c) Emitent zaprzestanie wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań lub ogłosi taki zamiar.

#### 14.5.3. **Zadłużenie Finansowe**

- (a) Łączna wartość zobowiązań Grupy Emitenta wchodzących w skład Zadłużenia Finansowego Netto, które nie zostały spłacone w terminie lub w sposób prawnie skuteczny zostały postawione w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego zobowiązania z powodu zażądania wcześniejszej spłaty takiego zobowiązania w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia i upływu odpowiedniego okresu do usunięcia takiego naruszenia (w tym spłaty) - przekroczy równowartość 10.000.000,00 (dziesięć milionów) PLN, przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy może na wniosek Emitenta ustalić wyższy limit.
- (b) Łączne saldo obligacji wyemitowanych po Dniu Emisji przypadające do wykupu (całościowego lub częściowego, w przypadku obligacji amortyzowanych) przed Dniem Wykupu, będzie większe niż 10.000.000,00 (dziesięć milionów) PLN.
- (c) Emitent wykupi lub podejmie decyzję o wykupie o łącznej skumulowanej wartości liczonej od Dnia Emisji wynoszącym ponad 10.000.000,00 (dziesięć milionów) PLN jakichkolwiek wyemitowanych obligacji o terminie zapadalności przypadającym po Dniu Wykupu, a wykupione obligacje nie zostaną zastąpione nowym długiem z terminem wykupu przypadającym po Dniu Wykupu.

#### 14.5.4. **Zgody, licencje, zezwolenia**

Zostaną wycofane lub przestaną obowiązywać jakiekolwiek zgody lub zezwolenia lub licencje umożliwiające Emitentowi wykonywanie podstawowej działalności.

#### 14.5.5. **Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne**

- (a) Emitent stanie się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Prawa upadłościowego lub Prawa restrukturyzacyjnego;
- (b) Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu niemożności terminowego wykonania swoich zobowiązań będzie prowadził negocjacje z ogółem swoich wierzycieli.

#### 14.5.6. **Postępowania egzekucyjne**

Przeciwko Emitentowi lub któremukolwiek podmiotowi z Grupy Kapitałowej Emitenta zostanie wszczęte postępowania egzekucyjne lub nastąpi zajęcie majątku, których łączna wartość jednostkowo lub łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy) przekroczy 10% Kapitału Własnego (liczona sumarycznie w stosunku do egzekucji i zajęć Emitenta i wszystkich innych podmiotów z Grupy Kapitałowej Emitenta).

#### 14.5.7. **Wskaźnik Zadłużenia**

Wskaźnik Zadłużenia przekroczy poziom 0,9 na dzień bilansowy, na który zostało sporządzone ostatnie Sprawozdanie Finansowe i nie powróci do poziomu nie większego niż 0,9 w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia spełnienia obowiązków informacyjnych zgodnie z par. 18.1 Warunków Emisji.

#### 14.5.8. **Wyплаты do Podmiotów Powiązanych**

Będzie miało miejsce co najmniej jedno z poniższych zdarzeń:



- (a) Podjęcie przez Zgromadzenie Wspólników uchwały w sprawie podziału zysku i wypłaty dywidendy w kwocie wyższej niż 5.000.000 (pięć milionów) złotych w jednym roku obrotowym, lub
- (b) Wypłacenie wspólnikowi Emitenta zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy w kwocie wyższej niż 5.000.000 (pięć milionów) złotych w jednym roku obrotowym, lub
- (c) Nastąpi umorzenie udziałów w spółce Emitenta za wynagrodzeniem, wskutek którego powstanie zobowiązanie wobec wspólnika przekraczające kwotę 5.000.000 (pięć milionów) złotych w jednym roku obrotowym, lub
- (d) Saldo Przepływów Pieniężnych z tytułu innych zdarzeń, niż opisane w punktach (a) – (c) oraz (e) będzie mniejsze w roku obrotowym niż - 5.000.000 (minus pięć milionów) zł, tzn. saldo ujemne osiągnie bezwzględną wartość wyższą niż 5.000.000 (pięć milionów) zł;
- (e) Nastąpi jakiegokolwiek inne przekazanie środków pieniężnych wspólnikowi Emitenta w sposób o zbliżonym skutku ekonomicznym do zdarzeń opisanych w pkt. (a) – (c)
- (f) Łączna wypłata w jednym roku obrotowym z tytułu zdarzeń opisanych w punktach a) – e) przekroczy 5.000.000 (pięć milionów) zł, z zastrzeżeniem poniższych:
  - (i) Do limitów określonych w punktach (a) – (c) nie wlicza się kwota dywidendy wypłaconej Emitentowi przez MAAT4, jednak zawsze nie więcej niż kwota 2.000.000,00 (dwa miliony) złotych w jednym roku obrotowym.
  - (ii) Podstawy Wcześniejszego Wykupu opisanej w punktach (a) – (f) nie stanowi uchwała w sprawie wypłaty dywidendy, umorzenie udziałów w spółce Emitenta lub jakiegokolwiek inny sposób rozliczenia związany ze sprzedażą lub zbyciem pod innym tytułem udziałów w SPS Construction lub udziałów w MAAT4 z zastrzeżeniem, że łączne przepływy gotówkowe na rzecz wspólnika Emitenta w związku z tą transakcją nie przekroczą wartości transakcji (udziały w SPS Construction zostały zbyte przed Dniem Emisji, na moment sporządzenia niniejszego dokumentu nierozliczona wartość transakcji wynosi 11.700.000,00 (jedenaście milionów siedemset tysięcy) złotych, przy czym wypływ środków od Emitenta z tytułu rozliczenia zbycia udziałów w SPS Construction nie może przekroczyć kwoty 11.700.000,00 (jedenaście milionów siedemset tysięcy) złotych w jednym roku obrotowym.

#### 14.5.9. Finansowanie podmiotów spoza Grupy Emitenta

Emitent lub jakiegokolwiek podmiot z Grupy Emitenta:

- (a) udzieli lub zobowiąże się do udzielenia pożyczki lub finansowania w wysokości przekraczającej łącznie 3% Kapitałów Własnych podmiotowi trzeciemu, tj. nie należącemu do Grupy Emitenta, za wyjątkiem finansowania w postaci zaliczek udzielanych podmiotowi trzeciemu pełniącemu funkcje generalnego wykonawcy lub inwestora zastępczego w związku z realizacją projektów deweloperskich;
- (b) udzieli lub zobowiąże się do udzielenia na rzecz podmiotu spoza Grupy Emitenta gwarancji, poręczenia lub innego zabezpieczenia za zobowiązania podmiotu spoza Grupy Emitenta w wysokości przekraczającej łącznie 3% (trzy procent) Kapitałów Własnych lub dokona innych czynności prawnych o skutkach ekonomicznych zbliżonych do któregośkolwiek z wyżej wskazanych, na rzecz podmiotu spoza Grupy Emitenta,

za wyjątkiem udzielania gwarancji zwyczajowo udzielanych przez inwestora lub generalnego wykonawcę lub wykonawcę w toku procesu budowlanego lub sprzedaży mieszkań (w tym gwarancje jakości, gwarancje dobrego wykonania robót budowlanych, gwarancje na rzecz podwykonawców);

i stan przekroczenia wyżej opisanych limitów będzie trwał po upływie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia wystąpienia takiego przekroczenia.

**14.5.10. Niekorzystne transakcje**

Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta dokona, w ramach pojedynczej transakcji lub kilku transakcji, zbycia lub rozporządzenia, na rzecz podmiotu spoza Grupy Emitenta, jakkolwiek częścią swojego majątku o wartości odpowiadającej co najmniej 2% (dwa procent) Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Grupy Emitenta, na warunkach rażąco odbiegających, na niekorzyść Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta, od powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym, i w przypadku zbycia, zbywane aktywo (zbywane aktywa) według swojej wartości rynkowej nie zostanie (zostaną) zastąpione innym aktywem (innymi aktywami) o takiej samej lub zbliżonej wartości rynkowej, z wyłączeniem rozporządzeń lub transakcji polegających na ustanowieniu zabezpieczeń w związku z pozyskaniem finansowania dla działalności Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta.

Podstawy Wcześniejszego Wykupu opisanej w niniejszym punkcie nie stanowi uchwała w sprawie wypłaty dywidendy, umorzenie udziałów w spółce Emitenta lub jakiegokolwiek inny sposób rozliczenia związany ze sprzedażą lub zbyciem pod innym tytułem udziałów w SPS Construction lub udziałów w MAAT4, jeżeli zostanie dokonana zgodnie z warunkami opisanymi w punkcie 14.5.8 lit. (f).

**14.5.11. Rozwiązanie Emitenta**

Wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała Zgromadzenia Wspólników o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała o przeniesieniu siedziby Emitenta poza terytorium kraju, w którym Emitent ma siedzibę w Dniu Emisji lub wystąpi jedna z przyczyn dotyczących rozwiązania Emitenta wskazana w Kodeksie Spółek Handlowych.

**14.5.12. Obowiązki informacyjne**

Emitent nie wykona lub nienależyte wykona swoje zobowiązanie do przekazania informacji zgodnie z pkt 18 Warunków Emisji i takie naruszenie nie zostało usunięte w ciągu 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia wystąpienia danego zdarzenia.

**14.5.13. Brak zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy**

Emitent:

- (a) w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia stosownego żądania nie zwołał Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy przypadającym nie później niż 28 (dwadzieścia osiem) dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy pomimo prawidłowo złożonego żądania lub uniemożliwił w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy z zachowaniem powyższych terminów; lub

- (b) w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikował na Stronie Internetowej Emitenta protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

**14.5.14. Rynek ASO Catalyst**

Po wprowadzeniu do obrotu na Rynku ASO Catalyst, Obligacje zostaną wycofane z obrotu na tym rynku na żądanie Emitenta bądź na podstawie decyzji GPW.

**14.5.15. Hipoteka; wygaśnięcie umowy z Administratorem Hipoteki**

- (i) Hipoteka zostanie wykreślona z którejkolwiek księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, co spowoduje brak zabezpieczenia na poziomie wymaganym Warunkami Emisji.
- (ii) Oświadczenia, o których mowa w pkt. 11.2.3 nie zostaną złożone w terminach wskazanych w niniejszych warunkach emisji Obligacji;
- (iii) w terminie 30 dni od dnia, w którym umowa z Administratorem Hipoteki z jakichkolwiek przyczyn przestanie obowiązywać i nie zostanie ustanowiony nowy administrator zabezpieczeń przewidzianych w Warunkach Emisji.

**15. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE EMITENTA**

15.1. Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupowanych Obligacji) lub określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich Obligacji (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości Należności Głównej, nieprowadzący do umorzenia wykupowanych Obligacji), w każdym z Dni Roboczych, począwszy od Dnia Emisji, na następujących zasadach:

- 15.1.1. Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Roboczy, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu oraz tryb wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. czy wcześniejszy wykup nastąpi w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji czy w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji;
- 15.1.2. Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 12 (dwunastu) Dni Roboczych od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu;
- 15.1.3. Wcześniejszy Wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.
- 15.1.4. Z tytułu wykonania wcześniejszego wykupu Emitent, poza Należnością Główną (lub jej częścią) oraz należnymi Odsetkami, wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu (a w przypadku wcześniejszego wykupu w drodze wykupu części wartości nominalnej wszystkich – od wartości wykupowanej części Należności Głównej), zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:
  - (a) w I, II, III, IV Okresie Odsetkowym – 0,75 %,
  - (b) w V i VI Okresie Odsetkowym – 0,50 %,
  - (c) w VII Okresie Odsetkowym – 0,25 %.

**16. ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE)**

## 16.1. Płatność Odsetek

- 16.1.1. Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia).
- 16.1.2. Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek.
- 16.1.3. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek.

## 16.2. Naliczanie odsetek

- 16.2.1. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy (zdefiniowany poniżej).
- 16.2.2. Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do:
  - a. Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo
  - b. Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).

16.3. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy ostatniego dnia danego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).

16.4. Ustala się następujące okresy odsetkowe („Okresy Odsetkowe”), które rozpoczynają się i kończą się w następujących dniach terminach wskazanych w poniższej tabeli:

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego
1.	Dzień Emisji	21 maja 2025
2.	21 maja 2025	21 sierpnia 2025
3.	21 sierpnia 2025	21 listopada 2025
4.	21 listopada 2025	21 lutego 2026
5.	21 lutego 2026	21 maja 2026
6.	21 maja 2026	21 sierpnia 2026
7.	21 sierpnia 2026	21 listopada 2026
8.	21 listopada 2026	21 lutego 2027
9.	21 lutego 2027	21 maja 2027
10.	21 maja 2027	21 sierpnia 2027
11.	21 sierpnia 2027	21 listopada 2027
12.	21 listopada 2027	21 lutego 2028

16.5. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba, że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane wg stopy odsetek ustawowych liczonych za okres od Dnia Wykupu do dnia poprzedzającego dzień wykonania płatności świadczeń pieniężnych z Obligacji włącznie.

## 16.6. Wysokość Odsetek

16.6.1. Oprocentowanie Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

$$O = N \times Opr \times (LD/365)$$

gdzie:

O - oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,

- Opr - oznacza Stopę Procentową (będącą sumą Marży i Stopy Bazowej),
- N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,
- LD - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu), po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).
- 16.7. Podwyższenie Marży
- 16.7.1. Jeżeli Wskaźnik Zadłużenia będzie wyższy niż 0,8, to Marża ulegnie zwiększeniu o 0,50 punktu procentowego (w skali roku);
- 16.7.2. Podwyższona Marża będzie obowiązywać począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia na poziomie powyżej 0,8. Obniżenie Marży do poziomu sprzed podwyższenia nastąpi w przypadku, gdy Wskaźnik Zadłużenia będzie równy lub niższy niż 0,8. Obniżona Marża, właściwa wg poziomów określonych w pkt. 16.7 będzie obowiązywała począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia na poziomie równym lub niższym niż 0,8.
- 16.8. Zmiana Stopy Bazowej
- 16.8.1. W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona (w tym, w szczególności, w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji) lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Stopa Bazowa zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny skorygowany o Korektę (jeśli będzie miała zastosowanie), w sposób opisany poniżej.
- 16.8.2. Jeśli brak dostępności WIBOR będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Wskaźnik Alternatywny trwale zastępuje WIBOR. W innym przypadku WIBOR jest ponownie stosowany dla ustalenia Stopy Bazowej od Dnia Ustalenia Stopy Bazowej, w którym WIBOR będzie ponownie dostępny.
- 16.8.3. Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod i w poniższej kolejności:
- 16.8.3.1. Wskaźnikiem alternatywnym jest WIRF- lub inny wskaźnik alternatywny wyznaczony w trybie art. 23c Rozporządzenia BMR;
- 16.8.3.2. Wskaźnikiem alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR lub zamiast WIRF- Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski;
- 16.8.3.3. Wskaźnikiem alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski.
- 16.8.4. Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie będzie mogła zostać efektywnie zastosowana do Dnia Ustalenia Stopy Bazowej włącznie z tym dniem (w przypadku gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).

16.8.5. Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami:

16.8.5.1. Korekta ma charakter wartości lub działania, które koryguje wartość Wskaźnika Alternatywnego. Wartość korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia (np. Poprzez składanie czy kapitalizowanie dziennych stawek procentowych przez okres, dla którego obliczane są odsetki) oraz może obejmować inne dostosowania związane z zastąpieniem WIBOR;

16.8.5.2. Jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego:

- a. Podmiot wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę,
- b. Podmiot wyznaczający wskazał, aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;

16.8.5.3. Jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do korekty

- a. Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego;
- b. Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy WIBOR oraz Wskaźnikiem Alternatywnym;
- c. mediana różnic jest ustalana:
  - (i) za okres 24 miesięcy przed dniem, w którym WIBOR przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo pierwszym dniem, w którym Wskaźnik Alternatywny jest stosowany (gdy WIBOR nie został opublikowany, ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo dniem, w którym wystąpił Brak Zezwolenia WIBOR albo dniem, w którym zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestał być reprezentatywny;
  - (ii) biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR, jak i Wskaźnik Alternatywny.

16.8.6. Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczane przez Emitenta lub Agenta Kalkulacyjnego. Emitent opublikuje informację o Wskaźniku Alternatywnym oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub informację, że Korekta nie jest wymagana.

16.8.7. Jeśli Wskaźnik Alternatywny jest publikowany z dołu, przez co nie jest on dostępny dla Okresu Odsetkowego w Dniu Ustalenia Stopy Bazowej, Dzień Ustalenia Stopy Bazowej ulega odpowiedniemu przesunięciu do czasu publikacji Wskaźnika Alternatywnego dla danego Okresu Odsetkowego.

16.8.8. W przypadku gdy Wskaźnik Alternatywny zastąpi WIBOR, postanowienia Warunków Emisji odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego.

16.8.9. Zmiana metody obliczania WIBOR lub Wskaźnika Alternatywnego ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora.

## **17. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI**

17.1. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.

17.2. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności. W szczególności wysokość Odsetek może

być ograniczona przez przepisy określające wysokość odsetek maksymalnych wynikających z czynności prawnych.

- 17.3. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności.
- 17.4. Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce. Płatności będą uważane za należycie dokonane w dacie zlecenia przelewu na rachunek Obligatariusza.
- 17.5. W przypadkach niezależnych od Emitenta, które uniemożliwią spełnienie świadczeń pieniężnych z Obligacji zgodnie z zasadami lub w terminach wynikających z Warunków Emisji (w szczególności w przypadku zmian Regulacji KDPW lub w przypadku, w którym ustanowione zostaną dodatkowe dni wolne od pracy, wpływające na działalność KDPW), Emitent ustali inne Dni Ustalenia Praw, w taki sposób, aby nowe terminy były w jak największym stopniu zbliżone do terminów, które ulegną zmianie.
- 17.6. Z zastrzeżeniem art. 482 Kodeksu cywilnego, Odsetki nie podlegają kapitalizacji z Należnością Główną.

## **18. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA**

- 18.1. Stosownie do zapisów art. 37 Ustawy o Obligacjach, Emitent udostępni Obligatariuszom:
- 18.1.1. zbadane skonsolidowane sprawozdania finansowe za każdy zakończony rok obrotowy – w terminie 5 (pięciu) miesięcy od dnia bilansowego (tj. zakończenia danego roku obrotowego określonego w statucie Emitenta);
- 18.1.2. półroczne niebadane skonsolidowane sprawozdania finansowe Emitenta - w terminie 3 (trzech) miesięcy od zakończenia danego półrocza;
- 18.1.3. Udostępniane, wskazane powyżej sprawozdania finansowe zawierać będą m.in. informacje o wartości Wskaźnika Zadłużenia.
- 18.2. Emitent będzie publikował Sprawozdania Finansowe zgodnie z obowiązującymi Emitenta przepisami dotyczącymi przekazywania raportów okresowych przez spółki, których Obligacje notowane są na Rynku ASO Catalyst. Sprawozdania Finansowe zawierać będą m.in. informację o wartości Wskaźnika Zadłużenia (warunek uważa się za spełniony także wówczas, gdy informacja o wartości Wskaźnika Zadłużenia znajdzie się w innej części raportów okresowych publikowanych zgodnie z regulaminem Rynku ASO Catalyst).
- 18.3. Emitent zobowiązuje się powiadomić Obligatariuszy o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w pkt. 13.5, pkt. 14.4, pkt 14.5 lub pkt 15 Warunków Emisji w trybie przewidzianym dla przekazywania informacji dla Obligatariuszy określonym w ust. 19.1 Warunków Emisji, niezwłocznie, ale nie później niż w terminie 4 (czterech) dni od uzyskania przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu.

## **19. ZAWIADOMIENIA**

- 19.1. Wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy, będą składane Obligatariuszom poprzez publikację na Stronie Internetowej, a po wprowadzaniu na Rynek ASO Catalyst zgodnie z postanowieniami regulaminu Rynku ASO Catalyst dotyczącymi przekazywania informacji przez spółki, których obligacje notowane są na Rynku ASO Catalyst, w terminach określonych w tym regulaminie.



- 
- 19.2. Wszelkie zawiadomienia kierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną podpisane w imieniu Obligatariusza oraz przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres siedziby Emitenta.
- 20. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY**
- 20.1. Warunki Emisji przewidują Zgromadzenie Obligatariuszy, stosownie do art. 47 Ustawy Obligacjach.
- 20.2. Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy. Kompetencje oraz zasady działania Zgromadzenia Obligatariuszy reguluje Ustawa o Obligacjach.
- 21. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**
- 21.1. Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego miejscowo ze względu na adres rejestrowy Emitenta.
- 21.2. Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się z upływem 10 lat.
- 21.3. W sprawach związanych z Obligacjami, Firma Inwestycyjna (działający również jako Agent Emisji) działa wyłącznie jako pełnomocnik Emitenta i nie ponosi żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Odsetek oraz wykupu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji. Firma Inwestycyjna nie pełni funkcji banku reprezentanta w rozumieniu art. 78 i n. Ustawy o Obligacjach, ani nie jest zobowiązany do reprezentowania Obligatariuszy wobec Emitenta.
- 21.4. W przypadku gdy jakiegokolwiek postanowienia Warunków Emisji dotyczące wypłaty świadczeń pieniężnych okażą się być sprzeczne z Regulacjami KDPW, pierwszeństwo przed stosowaniem postanowień Warunków Emisji w tym zakresie mają odpowiednie Regulacje KDPW.
- 21.5. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane przez Emitenta na stronie internetowej emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach i postanowień Warunków Emisji, Emitent jest zobowiązany przekazywać w postaci drukowanej do Firmy Inwestycyjnej – w terminie nie dłuższym niż 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na stronie internetowej Emitenta.

## Operat szacunkowy

Czerwiec 2024

Warszawa, ul. T. Nocznickiego

### Wykonany przez:

Przemysław Czamecki  
Rzecznawca Majątkowy  
uprawnienia zawodowe nr 7047

Piotr Godlewski  
Rzecznawca Majątkowy  
uprawnienia zawodowe nr 6671

ACONS Sp. z o.o. Sp. k.

ACONS

## Wyciąg z operatu szacunkowego

Opis nieruchomości	<p>Przedmiotem wyceny jest prawo użytkowania wieczystego części nieruchomości gruntowej, stanowiących działki ewidencyjne oznaczone nr 123, 124, 127, 128, 129, 130, 132 i 133 o łącznej powierzchni 30 018 m<sup>2</sup>, z obrębów 7-11-08 oraz prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, stanowiącej działki ewidencyjne oznaczone nr 125, 126 i 131 o łącznej powierzchni 8 332 m<sup>2</sup>, z obrębów 7-11-08 oraz prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę ewidencyjną oznaczoną nr 118 o powierzchni 4 123 m<sup>2</sup>, położonych przy ul. Tomasza Nocznickiego, na terenie dzielnicy Bielany w Warszawie.</p> <p>Dla przedmiotowych nieruchomości, Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA1M/00514924/3, WA1M/00521473/8 oraz WA1M/00564525/1.</p> <p>Przedmiotowa nieruchomość położona jest na obszarze, dla którego obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego trasy mostowej Mostu Marii Skłodowskiej-Curie na odcinku od węzła z Trasą N-S do ul. Marymonckiej, zatwierdzonego Uchwałą Nr LXXIII/1863/2013 Rady Miasta Stołecznego Warszawa z dnia 5 grudnia 2013 roku. Zgodnie z rysunkiem planu, przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenach oznaczonych symbolem:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>C6.U – usługi z zakresu biur, handlu detalicznego, gastronomii, kultury, rekreacji,</li> <li>C5.U – usługi z zakresu biur, handlu detalicznego, gastronomii</li> <li>C4.ZP – zieleni urządzonej</li> </ul>
Zakres wyceny	<p>Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych tj. działek ew. nr 118, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132 i 133 według stanu aktualnego (grunt niezabudowany). Zakresem wyceny nie objęto działek 100 oraz 105.</p>
Cel wyceny	<p>Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej praw do nieruchomości dla potrzeb ustalenia wartości zabezpieczenia kredytu lub obligacji korporacyjnych.</p>
Zastosowane podejście	<p>Podejście porównawcze, metoda porównywania parami.</p>
Rodzaj określonej wartości	<p>Wartość rynkowa</p>
Data określenia wartości	<p>7 czerwca 2024 r.</p>
Data sporządzenia operatu	<p>7 czerwca 2024 r.</p>
Wartość rynkowa	<p>Na podstawie wykonanej analizy oraz na podstawie obliczeń określono:</p> <p>Wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego kompleksu nieruchomości gruntowych niezabudowanych, położonych w Warszawie, dzielnica Bielany, obejmującego działki ewidencyjne nr 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132 oraz 133 o łącznej pow. 37 862 m<sup>2</sup> z obrębów 7-11-08, na poziomie:</p> <p style="text-align: center;"><b>62 317 000 zł</b> słownie: sześćdziesiąt dwa miliony trzysta siedemnaście tysięcy złotych/</p> <p>Wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w Warszawie, dzielnica Bielany, obejmującej działkę ewidencyjną nr 118 o pow. 4 123 m<sup>2</sup> z obrębów 7-11-08, na poziomie:</p> <p style="text-align: center;"><b>8 214 000 zł</b> słownie: osiem milionów dwieście czternaście tysięcy złotych/</p>

Opis nieruchomości  
Warszawa, ul. T. Kościuszki – dz. nr 100, 105, 118, 123-133 – dzielnica Bielany

Warszawa, 7 czerwca 2024 r.

Autorzy operatu

Piotr Godlewski  
Rzecznik Majątkowy  
uprawnienia zawodowe nr 6671

Przemysław Czamecki  
Rzecznik Majątkowy  
uprawnienia zawodowe nr 7047



5.5. Oświadczenie o poddaniu się egzekucji i ustanowieniu hipoteki

KANCELARIA NOTARIALNA

Krzysztof Łaski Joanna Deczkowska

Piotr Łaski

NOTARIUSZE SPÓŁKA CYWILNA

00-028 Warszawa, ul. Bracka 18 lok. 5

Tel. (22) 828-36-60 (61) Tel. (22) 592-44-22 Fax. (22) 828-36-62

laski@notariusze.waw.pl deczkowska@notariusze.waw.pl

REPERTORIUM A Nr 1291 /2025

AKT NOTARIALNY

Dnia osiemnastego lutego dwa tysiące dwudziestego piątego roku (18-02-2025), przed Piotrem Łaskim - notariuszem w Warszawie, prowadzącym kancelarię notarialną w Warszawie, przy ulicy Brackiej 18 lok. 5, przybyłym do budynku biurowego znajdującego się w Warszawie, przy ulicy Żaryna 2b, stawili się: -----

1. ANNA Maria SUCHODOLSKA,

2. JACEK Andrzej ROMANIUK,

działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: **WSD SPV 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (adres: 02-593 Warszawa, ulica Żaryna 2b, REGON: 380239241, NIP: 5213827393), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000732129 („**WSD SPV 5**”), jako pełnomocnicy, uprawnieni do łącznej reprezentacji, -----

na podstawie aktu notarialnego – pełnomocnictwa, sporządzonego dnia 9 marca 2021 roku przez Krzysztofa Łaskiego – notariusza w Warszawie, Repertorium A nr 2091/2021.

Stawający oświadczają, że udzielone pełnomocnictwo nie zostało odwołane, zmienione ani nie wygasło z innej przyczyny, ponadto nie ustała osobowość prawna reprezentowanej przez nich spółki. -----

Tożsamość Stawających notariusz stwierdził na podstawie okazanych dowodów tożsamości, których serie i numery powołano przy nazwiskach, zaś dane niewynikające z tych dokumentów zostały podane zgodnie z oświadczeniami Stawających. -----

OŚWIADCZENIE  
O USTANOWIENIU HIPOTEKI

§ 1.

1. Stawający działający w imieniu WSD SPV 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczają, że WSD SPV 5:-----

- 1) jest użytkownikiem wieczystym gruntu, składającego się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych: **105** (sto pięć), **123** (sto dwadzieścia trzy), **124** (sto dwadzieścia cztery), **127** (sto dwadzieścia siedem), **132** (sto trzydzieści dwa), **129** (sto dwadzieścia dziewięć), **133** (sto trzydzieści trzy), **130** (sto trzydzieści), **100** (sto) i **128** (sto dwadzieścia osiem), z obrębu 7-11-08, o łącznym obszarze 3,0018 ha (trzy hektary osiemnaście metrów kwadratowych), położonego w dzielnicy Bielany m.st. Warszawy („**Nieruchomość 1**”), dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr **WA1M/00514924/3**, w której: -----
- w dziale I-Sp wpisano, że działki gruntu oddane są w użytkowanie wieczyste do dnia 5 grudnia 2089 roku oraz ujawniono sposób korzystania: „niezabudowana nieruchomość oddana w użytkowanie wieczyste”, -----
  - w dziale II jako właściciel wpisany jest Skarb Państwa - Prezydent m.st. Warszawy jako organ reprezentujący Skarb Państwa, zaś jako użytkownik wieczysty gruntu wpisana jest WSD SPV 5 na podstawie umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz sprzedaży innych praw, sporządzonej dnia 21 kwietnia 2021 roku przez Krzysztofa Łaskiego – notariusza w Warszawie, Repertorium A nr 4129/2021 („**Umowa Przeniesienia**”), zawartej w wykonaniu warunkowych umów sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz innych praw, sporządzonych dnia 5 marca 2021 roku przez Krzysztofa Łaskiego – notariusza w Warszawie, Repertorium A nr 1913/2021 („**Umowa Warunkowa**”), -----
  - w dziale III brak wpisów, -----
  - w dziale IV widnieją następujące wpisy: -----
    - a) na rzecz administratora hipoteki – spółki pod firmą SSW Pragmatic Solutions Spaczyński, Szczepaniak spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (REGON: 146936694, KRS: 0000583564) (obecnie: SSW Spaczyński, Szczepaniak i Wspólnicy spółka komandytowa) („**SSW**”), hipoteka umowna łączna do sumy 37.500.000,00 zł (trzydzieści siedem milionów pięćset tysięcy złotych), na zabezpieczenie spłaty wszelkich wierzytelności pieniężnych przysługujących obligatariuszom w stosunku do emitenta, tj. White Stone Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS 0000292881), wynikających z emisji do 25.000 (dwadzieścia pięć tysięcy) obligacji serii F, o wartości nominalnej, a zarazem cenie emisyjnej jednej obligacji 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych), łącznie do 25.000.000,00 zł (dwadzieścia pięć milionów złotych) („**Hipoteka Obligacji F**”); nr KW nieruchomości współobciążonej WA1M/00521473/8; hipoteka ma równe i najwyższe pierwszeństwo wraz z ustanowionymi na rzecz SSW Hipoteką Obligacji G i Hipoteką Obligacji H (zdefiniowanymi poniżej), -----
    - b) na rzecz administratora hipoteki – SSW, hipoteka umowna łączna do sumy 25.873.500,00 zł (dwadzieścia pięć milionów osiemset siedemdziesiąt trzy tysiące pięćset złotych), na zabezpieczenie spłaty wszelkich wierzytelności



pieniężnych przysługujących obligatariuszom w stosunku do emitenta, tj. White Stone Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS 0000292881), wynikających z emisji 17.249 (siedemnaście tysięcy dwieście czterdzieści dziewięć) sztuk obligacji na okaziciela serii G o wartości nominalnej 1.000 zł (jeden tysiąc złotych) każda i o łącznej wartości nominalnej 17.249.000 zł (siedemnaście milionów dwieście czterdzieści dziewięć tysięcy złotych) („**Hipoteka Obligacji G**”); nr KW nieruchomości współobciążonej WA1M/00521473/8; hipoteka ma równe i najwyższe pierwszeństwo wraz z ustanowionymi na rzecz SSW Hipoteką Obligacji F i Hipoteką Obligacji H (zdefiniowaną poniżej), -----

- c) na rzecz administratora hipoteki – SSW, hipoteka umowna łączna do sumy 7.126.500,00 zł (siedem milionów sto dwadzieścia sześć tysięcy pięćset złotych), na zabezpieczenie spłaty wszelkich wierzytelności pieniężnych przysługujących obligatariuszom w stosunku do emitenta, tj. White Stone Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS 0000292881), wynikających z emisji 4.751 (cztery tysiące siedemset pięćdziesiąt jeden) obligacji serii H, o wartości nominalnej, a zarazem cenie emisyjnej jednej obligacji 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych), łącznie 4.751.000,00 zł (cztery miliony siedemset pięćdziesiąt jeden tysięcy złotych) („**Hipoteka Obligacji H**”); nr KW nieruchomości współobciążonej WA1M/00521473/8; hipoteka ma równe i najwyższe pierwszeństwo wraz z ustanowionymi na rzecz SSW Hipoteką Obligacji F i Hipoteką Obligacji G,–
- d) na rzecz administratora hipoteki - SH Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (REGON: 527035186, KRS: 0001071405), hipoteka umowna do sumy **37.500.000,00 zł** na zabezpieczenie spłaty wszelkich wierzytelności pieniężnych przysługujących obligatariuszom w stosunku do emitenta, tj. White Stone Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS 0000292881) wynikających z emisji 25.000 (dwadzieścia pięć tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela serii k o wartości nominalnej 1.000 zł (jeden tysiąc złotych) każda i o łącznej wartości nominalnej 25.000.000,00 zł (dwadzieścia pięć milionów złotych), które zostały wyemitowane przez emitenta, na podstawie uchwały zarządu emitenta z dnia 10 czerwca 2024 roku w przedmiocie emisji obligacji serii k, oprocentowanych na warunkach szczegółowo określonych w pkt 16 warunków emisji, które to oprocentowanie (odsetki) zostanie wypłacone za pośrednictwem KDPW i właściwego podmiotu prowadzącego rachunek (zgodne z definicją w warunkach emisji), przy czym za chwilę zapłaty uznaje się datę zlecenia przelewu na rachunek obligatariusza, których wykup nastąpi w dniu 28 czerwca 2027 roku poprzez wypłatę obligatariuszom kwoty równej wartości nominalnej obligacji, tj. 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) za każdą obligację, powiększonej o odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 warunków emisji, za pośrednictwem KDPW i właściwego podmiotu prowadzącego rachunek (zgodne z definicją w warunkach emisji); przy czym emitent ma prawo do dokonania przedterminowego wykupu obligacji na zasadach przewidzianych



w pkt 15 warunków emisji oraz emitent zobowiązany jest do przedterminowego wykupu obligacji na żądanie obligatariuszy, na zasadach przewidzianych w pkt 14 warunków emisji oraz także na zabezpieczenie na warunkach równorzędnych do obligacji przyszłych wierzytelności wynikających z kolejnych serii obligacji wyemitowanych w ramach programu emisji, uchwała zarządu emitenta z dnia 10 czerwca 2024 roku („**Hipoteka Obligacji K**”); nr KW nieruchomości współobciążonej WA1M/00521473/8 i WA1M/00564525/1; ponadto wierzycielowi hipotecznemu przysługuje roszczenie o przeniesienie niniejszej hipoteki umownej łącznej do sumy 37.500.000,00 zł na opróżnione pierwsze miejsce hipoteczne z chwilą gdy stanie się ono wolne na skutek wykreślenia: (i) hipoteki umownej łącznej do sumy 37.500.000,00 zł, (ii) hipoteki umownej łącznej do sumy 25.873.500,00 zł, (iii) hipoteki umownej łącznej do sumy 7.126.500,00 zł, ustanowionych na rzecz administratora hipotek - spółki pod firmą: SSW Pragmatic Solutions Spaczyński, Szczepaniak spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (obecnie: SSW Spaczyński, Szczepaniak i Wspólnicy spółka komandytowa);

- e) ponadto do działu tego zarejestrowany trzy wzmianki o wnioskach z dnia 29 listopada 2024 roku (DZ.KW./WA1M/31462/24/1, DZ.KW./WA1M/31462/24/2 i DZ.KW./WA1M/31462/24/3) dotyczące odpowiednio wykreślenia Hipoteki Obligacji F, Hipoteki Obligacji G i Hipoteki Obligacji H, -----

– ponadto w działach I – IV żadnych innych wzmianek o wnioskach nie ma; -----

- 2) jest użytkownikiem wieczystym gruntu, składającego się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych: **125** (sto dwadzieścia pięć), **126** (sto dwadzieścia sześć) i **131** (sto trzydzieści jeden) z obrębu 7-11-08, o łącznym obszarze 0,8332 ha (osiem tysięcy trzysta trzydzieści dwa metry kwadratowe), położonego w dzielnicy Bielany m.st. Warszawy („**Nieruchomość 2**”), dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr **WA1M/00521473/8**, w której: -----

- w dziale I-Sp wpisano, że działki gruntu oddane są w użytkowanie wieczyste do dnia 21 października 2100 roku oraz ujawniono sposób korzystania: „grunt oddany w użytkowanie wieczyste”, -----
- w dziale II jako właściciel wpisany jest Skarb Państwa - Prezydent m.st. Warszawy jako organ reprezentujący Skarb Państwa, zaś jako użytkownik wieczysty gruntu wpisana jest WSD SPV 5 na podstawie Umowy Przeniesienia zawartej w wykonaniu Umowy Warunkowej, -----
- w dziale III brak wpisów, -----
- w dziale IV widnieją wpisy: -----

lo  
:h  
ia  
ci  
u  
a  
i  
e  
y  
y  
o  
o  
a  
s  
e  
);  
  
g  
l,  
e  
ki  
=  
  
-  
  
h  
o  
y  
t.  
v  
f  
-  
o  
y  
-  
  
y  
J  
v  
-  
  
-  
  
-  
  
-  
  
t

a) Hipoteki Obligacji F, Hipoteki Obligacji G i Hipoteki Obligacji H, współobciążające Nieruchomość 1, -----

b) Hipoteki Obligacji K, współobciążającej Nieruchomość 1 i Nieruchomość 3, ponadto wierzycielowi hipotecznemu przysługuje roszczenie o przeniesienie niniejszej hipoteki umownej łącznej do sumy 37.500.000,00 zł na opróżnione pierwsze miejsce hipoteczne z chwilą gdy stanie się ono wolne na skutek wykreślenia Hipoteki Obligacji F, Hipoteki Obligacji G i Hipoteki Obligacji H,

c) ponadto do działu tego zarejestrowany trzy wzmianki o wnioskach z dnia 29 listopada 2024 roku (DZ.KW./WA1M/31462/24/1, DZ.KW./WA1M/31462/24/2 i DZ.KW./WA1M/31462/24/3) dotyczące odpowiednio wykreślenia Hipoteki Obligacji F, Hipoteki Obligacji G i Hipoteki Obligacji H, -----

- ponadto w działach I – IV żadnych innych wzmianek o wnioskach nie ma; -----

3) jest użytkownikiem wieczystym gruntu, stanowiącego działkę gruntu o numerze ewidencyjnym **118** (sto osiemnaście) z obrębu 7-11-08, o obszarze 0,4123 ha (cztery tysiące sto dwadzieścia trzy metry kwadratowe), położonego w dzielnicy Bielany m.st. Warszawy („**Nieruchomość 3**”), dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi obecnie księgę wieczystą nr **WA1M/00564525/1**, w której: -----

- w dziale I-Sp wpisano, że działka gruntu oddana jest w użytkowanie wieczyste do dnia 5 grudnia 2089 roku oraz ujawniono sposób korzystania: „niezabudowana nieruchomość oddana w użytkowanie wieczyste”, -----

- w dziale II jako właściciel wpisany jest Skarb Państwa - Prezydent m.st. Warszawy jako organ reprezentujący Skarb Państwa, zaś jako użytkownik wieczysty gruntu wpisana jest WSD SPV 5 na podstawie protokołu sporządzonego dnia 22 lipca 2013 roku przez Magdalenę Słomkowską – notariusz w Warszawie, Repertorium A nr 3476/2013 i umowy objęcia akcji oraz umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, sporządzonych dnia 17 lipca 2013 roku przez Magdalenę Słomkowską – notariusz w Warszawie, Repertorium A nr 3386/2013, -----

- w działach III brak wpisów, -----

- w dziale IV widnieje wpis Hipoteki Obligacji K, współobciążającej Nieruchomość 1 i Nieruchomość 2, -----

- ponadto w działach I – IV żadnych wzmianek o wnioskach nie ma; -----

na dowód powyższych oświadczeń okazano przy niniejszym akcie odpisy zwykłe ksiąg wieczystych nr WA1M/00514924/3, WA1M/00521473/8 i WA1M/00564525/1, według stanu na

dzień 18 lutego 2025 roku, samodzielnie wydrukowane, w trybie art. 36<sup>4</sup> ust. 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, posiadające moc dokumentu wydawanego przez sąd bez zaopatrywania go w pieczęć urzędową i podpis upoważnionego pracownika; -----

Nieruchomość 1, Nieruchomość 2 i Nieruchomość 3 zwane dalej łącznie także jako „Nieruchomości”. -----

2. Stawający działający w imieniu WSD SPV 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczają dalej, że: -----

- a) WSD SPV 5 nabyła prawo użytkowania wieczystego Nieruchomości na podstawie powołanych powyżej umów, -----
- b) Nieruchomości nie są obciążone - innymi niż wyżej opisane - ograniczonymi prawami rzeczowymi, długami, prawami osób trzecich, ani ograniczeniami w rozporządzaniu, -----
- c) dokonanie czynności objętej niniejszym aktem notarialnym nie stanowi obciążenia całości lub zorganizowanej części przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55<sup>1</sup> kodeksu cywilnego, ---
- d) zgodnie z umową spółki WSD SPV 5 nie jest wymagana zgoda organów spółki na obciążenie Nieruchomości, -----
- e) WSD SPV 5 nie zalega z zapłatą należności podatkowych na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, które mogłyby stanowić podstawę obciążenia Nieruchomości hipoteką przymusową - stosownie do art. 34 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku - Ordynacja podatkowa. -----

## §2.

1. Stawający działający w imieniu i na rzecz spółki WSD SPV 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczają, że: -----

- 1) w dniu 29 stycznia 2025 roku zarząd spółki pod firmą: **White Stone Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (adres: 02-593 Warszawa, ulica Żaryna 2b, REGON: 141210596, NIP: 1080004146), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000292881 („Spółka” lub „Emitent”), podjął uchwałę w przedmiocie emisji obligacji serii L, zgodnie z którą Spółka zamierza wyemitować do 25.000 (dwadzieścia pięć tysięcy) obligacji, o wartości nominalnej, a zarazem cenie emisyjnej 1 (jednej) obligacji 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych), łącznie do 25.000.000,00 zł (dwadzieścia pięć milionów złotych), będących papierami wartościowymi na okaziciela, emitowanymi w serii oznaczonej literą L („Obligacje”), w której to uchwale określono warunki emisji Obligacji; -----



ia  
tu  
jo  
--  
co  
--  
Z  
--  
ie  
--  
mi  
--  
ci  
--  
na  
--  
ub  
ia  
ia  
--  
na  
--  
ka  
/a,  
tru  
81  
Z  
o  
en  
ch  
L  
--

2) zgodnie z powołaną wyżej uchwałą oraz warunkami emisji Obligacji z dnia 30 stycznia 2025 roku („**Warunki Emisji**”): -----

- a) Obligacje emitowane będą w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a lub lit. b Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie, która wymaga opublikowania i przesłania do Komisji Nadzoru Finansowego memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b Ustawy o Ofercie, -----
- b) firmą inwestycyjną świadczącą na rzecz usługę oferowania będzie Michael/Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie („**Firma Inwestycyjna**”), -----
- c) zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji Obligacje będą oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia); -----

Oprocentowanie Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru: -----

$O = N \times Opr \times (LD/365)$  -----

gdzie: -----

O - oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy, -----

Opr - oznacza Stopę Procentową, -----

N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji, -----

LD – oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu), po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę). -----

Ustalanie Stopy Procentowej: -----

Stopa Procentowa” oznacza Marżę powiększoną o Stopę Bazową. -----

„Marża” oznacza 4,40 p.p. w skali roku, z zastrzeżeniem pkt. 16.7. Warunków Emisji;

„Stopa Bazowa” z zastrzeżeniem pkt 16.8 oznacza wskaźnik WIBOR3M (zaokrąglony do dwóch miejsc po przecinku), podany przez GPW Benchmark S.A. na stronie [www.gpwbenchmark.pl](http://www.gpwbenchmark.pl) lub innej stronie która ją zastąpi, ustalony na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa („Dzień Ustalenia Stopy Bazowej”); przy czym w przypadku, gdyby wysokość WIBOR3M lub stóp procentowych dla depozytów określonych

powyżej stanowiła wartość ujemną, to przyjmuje się, że odpowiednio wysokość WIBOR3M lub stóp procentowych dla depozytów określonych powyżej ma on wartość zero; -----

- d) zabezpieczeniem Obligacji będzie hipoteka na Nieruchomościach wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego, -----
- e) Obligacje zostaną zapisane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. za pośrednictwem agenta emisji, tj. Firmę Inwestycyjną, -----
- f) wykup Obligacji nastąpi w dniu 21 lutego 2028 roku, z zastrzeżeniem pkt. 13.2 Warunków Emisji, tj. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 14 – 15 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne, przed Dniem Wykupu: (i) na żądanie Obligatariusza; (ii) lub na żądanie Emitenta. Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację - z zastrzeżeniem pkt 15 Warunków Emisji - Należności Głównej, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji. Niezależnie od powyższego w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji oraz w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania; -----
- g) szczegółowe postanowienia dotyczące emisji Obligacji zostały określone przez Zarząd w warunkach emisji Obligacji z dnia 30 stycznia 2025 roku; -----
- 3) dnia 10 czerwca 2024 roku zarząd Emitenta podjął uchwałę w przedmiocie uruchomienia programu, zgodnie z którą: -----
- a) Zarząd Emitenta postanowił uruchomić program emisji, w którym łączne aktualne saldo obligacji istniejących (niewykupionych) nie będzie wyższe niż 50.000.000,00 zł (pięćdziesiąt milionów złotych) (lub równowartości tej kwoty według średniego kursu NBP), -----
- b) program zrealizowany będzie na drodze kilku serii obligacji; wszystkie serie obligacji emitowanych w ramach programu zabezpieczone będą równorzędnie, -----
- c) parametry emisji poszczególnych serii obligacji ustalone będą przez Zarząd Spółki w warunkach emisji obligacji, -----

ość  
ość

z  
nia

ym  
nta

3.2  
pkt

iem  
ień

iem  
ym

li (w  
zez

15  
ie z

nta  
rcia

iału  
emu

acji,  
----

zez  
----

enia  
----

alge  
10 zł

rsu  
----

----

gacji  
----

----

iki w  
----

----

- 4) dnia 29 stycznia 2025 roku Emitent zawarł umowę o pełnienie funkcji Administratora Hipoteki oraz Administratora Zabezpieczeń ze spółką pod firmą: **SH Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (adres: plac Stanisława Małachowskiego 2, 00-066 Warszawa, REGON: 527035186, NIP: 5252981827, KRS: 0001071405) („**Administrator Hipoteki**”), na podstawie której spółka pod firmą: SH Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została ustanowiona administratorem hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, dla hipoteki łącznej, która zostanie ustanowiona przez WSD SPV 5 na Nieruchomościach, na zabezpieczenie wszelkich wierzytelności pieniężnych przysługujących Obligatariuszom w stosunku do Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności obejmujących wartość nominalną Obligacji oraz odsetki (oraz wszelkie koszty i wydatki poniesione przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta),-----
- 5) hipoteka łączna, która zostanie ustanowiona przez WSD SPV 5 na Nieruchomościach, zabezpieczać będzie również na warunkach równorzędnych do Obligacji przyszłe wierzytelności wynikające z kolejnych serii obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji, przy czym łączne saldo obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji nie może przekroczyć kwoty 50 mln zł (pięćdziesiąt milionów złotych).-----

Wyrazy pisane w niniejszym akcie wielką literą, a niezdefiniowane w nim, mają znaczenie nadane w Warunkach Emisji.-----

### § 3.

1. Stawający działający w imieniu WSD SPV 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczają, że **ustanawiają** na:-----

zez  
----

enia  
----

alge  
10 zł

rsu  
----

----

gacji  
----

----

iki w  
----

----

- a) opisanej powyżej Nieruchomości 1, tj. prawie użytkowania wieczystego działek gruntu o numerach ewid.: 105, 123, 124, 127, 132, 129, 133, 130, 100 i 128 z obręb 7-11-08, o łącznym obszarze 3,0018 ha, dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr WA1M/00514924/3,-----
- b) opisanej powyżej Nieruchomości 2, tj. prawie użytkowania wieczystego działek gruntu o numerach ewid. 125, 126 i 131 z obręb 7-11-08, o łącznym obszarze 0,8332 ha, dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr WA1M/00521473/8,-----
- c) opisanej powyżej Nieruchomości 3, tj. prawie użytkowania wieczystego działki gruntu o numerze ewid. 118 z obręb 7-11-08, o obszarze 0,4123 ha, dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr WA1M/00564525/1,-----



**hipotekę umowną łączną do kwoty 37.500.000,00 zł** (trzydzieści siedem milionów pięćset tysięcy złotych) na rzecz administratora hipoteki – spółki pod firmą **SH Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (adres: plac Stanisława Małachowskiego 2, 00-066 Warszawa, REGON: 527035186, KRS: 0001071405), ustanowionego na podstawie umowy o pełnienie funkcji administratora hipoteki z dnia 29 stycznia 2025 roku,-----

na zabezpieczenie spłaty wszelkich wierzytelności pieniężnych przysługujących Obligatariuszom w stosunku do Emitenta, tj. White Stone Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS 0000292881) wynikających z emisji 25.000 (dwadzieścia pięć tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela serii L o wartości nominalnej 1.000 zł (jeden tysiąc złotych) każda i o łącznej wartości nominalnej 25.000.000,00 zł (dwadzieścia pięć milionów złotych), które zostały wyemitowane przez Emitenta, na podstawie uchwały Zarządu Emitenta z dnia 29 stycznia 2025 roku w przedmiocie emisji obligacji serii L, oprocentowanych na warunkach szczegółowo określonych w pkt 16 Warunków Emisji, które to oprocentowanie (odsetki) zostanie wypłacone za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek (zgodne z definicją w Warunkach Emisji), przy czym za chwilę zapłaty uznaje się datę zlecenia przelewu na rachunek Obligatariusza,-----

których wykup nastąpi w dniu 21 lutego 2028 roku poprzez wypłatę Obligatariuszom kwoty równej wartości nominalnej Obligacji, tj. 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) za każdą Obligację, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji, za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek (zgodne z definicją w Warunkach Emisji); przy czym Emitent ma prawo do dokonania przedterminowego wykupu Obligacji na zasadach przewidzianych w pkt 15 Warunków Emisji oraz Emitent zobowiązany jest do przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariuszy, na zasadach przewidzianych w pkt 14 Warunków Emisji -----

Administrator Hipoteki zostanie ujawniony w dziale IV powołanych wyżej ksiąg wieczystych jako wierzyciel hipoteczny. -----

Wysokość wierzytelność zabezpieczonej niniejszą hipoteką na dzień dzisiejszy jest nie ustalona.-----

**2.** Stawający działający w imieniu WSD SPV 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczają, że ustanowiona niniejszym aktem Hipoteka będzie zabezpieczać wierzytelności wynikające z Obligacji na warunkach równorzędnych do wierzytelności wynikających z obligacji serii K już wyemitowanych w ramach Programu Emisji, w związku z czym postanawiają, że Hipoteka ta będzie miała równe, najwyższe pierwszeństwo wraz z Hipoteką Obligacji K.-----

Przy niniejszym akcie Stawający działający w imieniu na rzecz WSD SPV 5 okazują oświadczenie administratora Hipoteki Obligacji K i Hipoteki Obligacji L, tj. przez SH Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie pod którym dnia 17 lutego 2025 roku, podpisy poświadczyła Emilia Sanecka, zastępca notarialny Agnieszki Figarskiej – notariusz w Warszawie, z treści którego wynika, że administrator



hipoteki wyraził zgodę, że Hipoteka, ustanawiana niniejszym aktem będzie miała równorzędne do Hipoteki Obligacji K pierwszeństwo. -----

§ 4.

W związku ze złożeniem niniejszego oświadczenia, Stawający działający w imieniu spółki WSD SPV 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie wnoszą, aby notariusz - działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 ust. 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie – dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego do Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, wniosku wieczystoksięgowego, obejmującego następujące żądania: -----

- a) wpis w działach IV ksiąg wieczystych nr **WA1M/00514924/3, WA1M/00521473/8 i WA1M/00564525/1 hipoteki umownej łącznej do kwoty 37.500.000,00 zł** (trzydzieści siedem milionów pięćset tysięcy złotych) na rzecz administratora hipoteki – spółki pod firmą **SH Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (REGON: 527035186, KRS: 0001071405), ustanowionego na podstawie umowy o pełnienie funkcji administratora hipoteki z dnia 29 stycznia 2025 roku, -----

na zabezpieczenie spłaty wszelkich wierzytelności pieniężnych przysługujących Obligatariuszom w stosunku do Emitenta, tj. White Stone Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS 0000292881) wynikających z emisji 25.000 (dwadzieścia pięć tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela serii L o wartości nominalnej 1.000 zł (jeden tysiąc złotych) każda i o łącznej wartości nominalnej 25.000.000,00 zł (dwadzieścia pięć milionów złotych), które zostały wyemitowane przez Emitenta, na podstawie uchwały Zarządu Emitenta z dnia 29 stycznia 2025 w przedmiocie emisji obligacji serii L, oprocentowanych na warunkach szczegółowo określonych w pkt 16 Warunków Emisji, które to oprocentowanie (odsetki) zostanie wypłacone za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek (zgodne z definicją w Warunkach Emisji), przy czym za chwilę zapłaty uznaje się datę zlecenia przelewu na rachunek Obligatariusza, -----

których wykup nastąpi w dniu 21 lutego 2028 roku poprzez wypłatę Obligatariuszom kwoty równej wartości nominalnej Obligacji, tj. 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) za każdą Obligację, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji, za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek (zgodne z definicją w Warunkach Emisji); przy czym Emitent ma prawo do dokonania przedterminowego wykupu Obligacji na zasadach przewidzianych w pkt 15 Warunków Emisji oraz Emitent zobowiązany jest do przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariuszy, na zasadach przewidzianych w pkt 14 Warunków Emisji oraz także na zabezpieczenie na warunkach równorzędnych do Obligacji przyszłych wierzytelności wynikających z kolejnych serii obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji; ---

Hipoteka ta będzie mieć równe i najwyższe pierwszeństwo wraz z ustanowioną na rzecz spółki SH Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w

Warszawie hipoteką umowną do sumy 37.500.000,00 zł na nieruchomościach objętych  
WA1M/00514924/3, WA1M/00521473/8 i WA1M/00564525/1 ustanowioną na  
zabezpieczenie Obligacji serii K. -----

**Adres do doręczeń dla Administratora Hipoteki:** SH Management spółka z ograniczoną  
odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: plac Stanisława Małachowskiego 2, 00-  
066 Warszawa. -----

**§ 5.**

Notariusz pouczył Stawających o treści: -----

- art. 626<sup>4</sup> kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku  
wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia  
wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej, -----
- art. 69 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, zgodnie z  
którym hipoteka zabezpiecza mieszczące się w sumie hipoteki roszczenia o odsetki oraz  
o przyznane koszty postępowania, jak również inne roszczenia o świadczenia uboczne,  
jeżeli zostały wymienione w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu hipoteki do  
księgi wieczystej. -----

**§ 6.**

Koszty niniejszego aktu notarialnego ponosi Emitent. -----

**§ 7.**

Wypisy niniejszego aktu wydawać można także Emitentowi oraz Administratorowi Hipoteki. --

**KOSZTY WYNOSZĄ:** -----

- podatek od czynności cywilnoprawnych od ustanowienia hipoteki na zabezpieczenie  
roszczeń o nieustalonej wysokości, na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 7 lit. b) ustawy z  
dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych ----- 19,00 zł
- opłata sądowa – na podstawie art. 42 ust. 1 i oraz 43 pkt 3) z dnia 28 lipca 2005 roku o  
kosztach sądowych w sprawach cywilnych ----- 500,00 zł

opłata sądowa pobrana od Wnioskodawcy przy niniejszym akcie zostanie zapisana w  
Repertorium A pod numerem właściwym dla wniosku wieczystoksięgowego; -----

- taksa notarialna na podstawie §3, §6 pkt 11 i § 17 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej ----- 5.000,00 zł
- podatek VAT - 23% od kwoty 5.000,00 złotych - na podstawie art. 41 ust. 1 w zw. z art. 146ef ustawy o podatku od towarów i usług z dnia 11 marca 2004 roku -- 1.150,00 zł

Powyższe koszty nie obejmują kosztów wniosku wieczystoksięgowego w wysokości 246,00 zł brutto na podstawie §16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej, kwoty 5,00 zł pobieranej na podstawie art. 84a §5 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku – Ordynacja Podatkowa, w związku z §3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 lutego 2023 roku w sprawie przechowywania w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych aktów notarialnych, zarejestrowanych aktów poświadczenia dziedziczenia i zarejestrowanych europejskich poświadczeń spadkowych oraz kosztów wypisów, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z nich.-----

**Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.**

Na oryginale właściwe podpisy.

Wypis ten wydano Stawającym

Repertorium A Nr 1295 / 2025

Koszty wynoszą:

- taksa notarialna na podstawie § 12 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej ----- 78,00 zł
- podatek VAT 23% na podstawie art. 41 ust. 1 w zw. z art. 146ef ustawy o podatku od towarów i usług ----- 17,94 zł

Kwota należna: ----- 95,94 zł

Warszawa, dnia 18 lutego 2025 roku.



Piotr Łaski  
NOTARIUSZ



WYPIS

KANCELARIA NOTARIALNA

Krzysztof Łaski Joanna Deczkowska

Piotr Łaski

NOTARIUSZE SPÓŁKA CYWILNA

00-028 Warszawa, ul. Bracka 18 lok. 5

Tel. (22) 828-36-60 (61) Tel. (22) 592-44-22 Fax. (22) 828-36-62

laski@notariusze.waw.pl deczkowska@notariusze.waw.pl

REPERTORIUM A Nr 1298 /2025

AKT NOTARIALNY

Dnia osiemnastego lutego dwa tysiące dwudziestego piątego roku (18-02-2025), przed Piotrem Łaskim - notariuszem w Warszawie, prowadzącym kancelarię notarialną w Warszawie, przy ulicy Brackiej 18 lok. 5, przybyłym do budynku biurowego znajdującego się w Warszawie, przy ulicy Żaryna 2b, stawili się: -----

1. ANNA Maria SUCHODOLSKA.

2. JACEK Andrzej ROMANIUK,

działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: **WSD SPV 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (adres: 02-593 Warszawa, ulica Żaryna 2b, REGON: 380239241, NIP: 5213827393), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000732129 („**WSD SPV 5**”), jako pełnomocnicy, uprawnieni do łącznej reprezentacji, -----

na podstawie aktu notarialnego – pełnomocnictwa, sporządzonego dnia 9 marca 2021 roku przez Krzysztofa Łaskiego – notariusza w Warszawie, Repertorium A nr 2091/2021.

Stawający oświadczają, że udzielone pełnomocnictwo nie zostało odwołane, zmienione ani nie wygasło z innej przyczyny, ponadto nie ustała osobowość prawna reprezentowanej przez nich spółki. -----

Tożsamość Stawających notariusz stwierdził na podstawie okazanych dowodów tożsamości, których serie i numery powołano przy nazwiskach, zaś dane niewynikające z tych dokumentów zostały podane zgodnie z oświadczeniami Stawających. -----

OŚWIADCZENIE  
O PODDANIU SPÓŁKI EGZEKUCJI

§ 1.

1. Stawający działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: **WSD SPV 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** oświadczają, że: -----

a) w dniu 29 stycznia 2025 roku zarząd spółki pod firmą: **White Stone Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (adres: 02-593 Warszawa, ulica Żaryna 2b, REGON: 141210596, NIP: 1080004146), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000292881 („Spółka” lub „Emitent”), podjął uchwałę w przedmiocie emisji obligacji serii L, zgodnie z którą Spółka zamierza wyemitować do 25.000 (dwadzieścia pięć tysięcy) obligacji, o wartości nominalnej, a zarazem cenie emisyjnej 1 (jednej) obligacji 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych), łącznie do 25.000.000,00 zł (dwadzieścia pięć milionów złotych), będących papierami wartościowymi na okaziciela, emitowanymi w serii oznaczonej literą L („Obligacje”), w której to uchwale określono warunki emisji Obligacji; -----

b) zgodnie z powołaną wyżej uchwałą oraz warunkami emisji Obligacji z dnia 30 stycznia 2025 roku („Warunki Emisji”): -----

- Obligacje emitowane będą w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a lub lit. b lub d Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie, która wymaga opublikowania i przesłania do Komisji Nadzoru Finansowego memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b Ustawy o Ofercie, -----
- firmą inwestycyjną świadczącą na rzecz usług oferowania będzie Michael/Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie („Firma Inwestycyjna”), -----
- zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji Obligacje będą oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia); -----

Oprocentowanie Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru: -----

$O = N \times Opr \times (LD/365)$  -----

gdzie: -----

O - oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy, -----

Opr - oznacza Stopę Procentową, -----

N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji, -----

LD – oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu), po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę). -----

Ustalanie Stopy Procentowej: -----

Stopa Procentowa" oznacza Marżę powiększoną o Stopę Bazową. -----

„Marża" oznacza 4,40 p.p. w skali roku, z zastrzeżeniem pkt. 16.7. Warunków Emisji;

„Stopa Bazowa" z zastrzeżeniem pkt 16.8 oznacza wskaźnik WIBOR3M (zaokrąglony do dwóch miejsc po przecinku), podany przez GPW Benchmark S.A. na stronie [www.gpwbenchmark.pl](http://www.gpwbenchmark.pl) lub innej stronie która ją zastąpi, ustalony na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa („Dzień Ustalenia Stopy Bazowej"); przy czym w przypadku, gdyby wysokość WIBOR3M lub stóp procentowych dla depozytów określonych powyżej stanowiła wartość ujemną, to przyjmuje się, że odpowiednio wysokość WIBOR3M lub stóp procentowych dla depozytów określonych powyżej ma on wartość zero; -----

- zabezpieczeniem Obligacji będzie hipoteka na Nieruchomościach wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego, -----
  - Obligacje zostaną zapisane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. za pośrednictwem agenta emisji, tj. Firmę Inwestycyjną, -----
  - wykup Obligacji nastąpi w dniu 21 lutego 2028 roku, z zastrzeżeniem pkt. 13.2 Warunków Emisji, tj. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 14 – 15 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne, przed Dniem Wykupu: (i) na żądanie Obligatariusza; (ii) lub na żądanie Emitenta. Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację - z zastrzeżeniem pkt 15 Warunków Emisji - Należności Głównej, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji. Niezależnie od powyższego w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji oraz w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania; -----
  - szczegółowe postanowienia dotyczące emisji Obligacji zostały określone przez Zarząd w warunkach emisji Obligacji z dnia 30 stycznia 2025 roku; -----
- c) dnia 10 czerwca 2024 roku zarząd Emitenta podjął uchwałę w przedmiocie uruchomienia programu, zgodnie z którą: -----



- a) Zarząd Emitenta postanowił uruchomić program emisji, w którym łączne aktualne saldo obligacji istniejących (niewykupionych) nie będzie wyższe niż 50.000.000,00 zł (pięćdziesiąt milionów złotych) (lub równowartości tej kwoty według średniego kursu NBP),-----
- b) program zrealizowany będzie na drodze kilku serii obligacji; wszystkie serie obligacji emitowanych w ramach programu zabezpieczone będą równorzędnie,-----
- c) parametry emisji poszczególnych serii obligacji ustalone będą przez Zarząd Spółki w warunkach emisji obligacji,-----
- d) dnia 29 stycznia 2025 roku Emitent zawarł umowę o pełnienie funkcji Administratora Hipoteki oraz Administratora Zabezpieczeń ze spółką pod firmą: **SH Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (adres: plac Stanisława Małachowskiego 2, 00-066 Warszawa, REGON: 527035186, NIP: 5252981827, KRS: 0001071405) („Administrator Hipoteki”), na podstawie której spółka pod firmą: SH Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została ustanowiona administratorem hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, dla hipoteki łącznej, która zostanie ustanowiona przez WSD SPV 5 na Nieruchomościach, na zabezpieczenie wszelkich wierzytelności pieniężnych przysługujących Obligatariuszom w stosunku do Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności obejmujących wartość nominalną Obligacji oraz odsetki (oraz wszelkie koszty i wydatki poniesione przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta),-----
- e) hipoteka łączna, która zostanie ustanowiona przez WSD SPV 5 na Nieruchomościach, zabezpieczać będzie również na warunkach równorzędnych do Obligacji wierzytelności wynikające z kolejnych serii obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji, przy czym łączne saldo obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji nie może przekroczyć kwoty 50 mln zł (pięćdziesiąt milionów złotych),-----
- f) zgodnie z punktem 11.2.3 Warunków Emisji, wraz z oświadczeniami o ustanowieniu Hipoteki (zdefiniowanej poniżej), WSD SPV 5 zobowiązała się złożyć w formie aktu notarialnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty równej sumie Hipoteki, w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta,-----

Wyrazy pisane w niniejszym akcie wielką literą, a niezdefiniowane w nim, mają znaczenie nadane w Warunkach Emisji.-----

## § 2.



Stawający działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: WSD SPV 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczają, że na:-----

- prawie użytkowania wieczystego działek gruntu o numerach ewid.: 105, 123, 124, 127, 132, 129, 133, 130, 100 i 128 z obrębu 7-11-08, o łącznym obszarze 3,0018 ha, położonych w dzielnicy Bielany m.st. Warszawy, dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr WA1M/00514924/3, -----
- prawie użytkowania wieczystego działek gruntu o numerach ewid. 125, 126 i 131 z obrębu 7-11-08, o łącznym obszarze 0,8332 ha, położonych w dzielnicy Bielany m.st. Warszawy, dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr WA1M/00521473/8, -----
- prawie użytkowania wieczystego działki gruntu o numerze ewid. 118 z obrębu 7-11-08, o obszarze 0,4123 ha, położonych w dzielnicy Bielany m.st. Warszawy dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr WA1M/00564525/1, -----

spółka WSD SPV 5 dnia 25 czerwca 2024 roku na podstawie aktu notarialnego – oświadczenia o ustanowieniu hipoteki, sporządzonego przez Krzysztofa Łaskiego – notariusza w Warszawie

**ustanowiła** na rzecz administratora hipoteki – tj. spółki pod firmą **SH Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (adres: plac Stanisława Małachowskiego 2, 00-066 Warszawa, REGON: 527035186, NIP: 5252981827, KRS: 0001071405), ustanowionego na podstawie umowy o pełnienie funkcji administratora hipoteki z dnia 11 czerwca 2024 roku,-----

**hipotekę umowną łączną do kwoty 37.500.000,00 zł** (trzydzieści siedem milionów pięćset tysięcy złotych), -----

na zabezpieczenie spłaty wszelkich wierzytelności pieniężnych przysługujących Obligatariuszom w stosunku do Emitenta, tj. White Stone Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (KRS 0000292881) wynikających z emisji 25.000 (dwadzieścia pięć tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela serii L o wartości nominalnej 1.000 zł (jeden tysiąc złotych) każda i o łącznej wartości nominalnej 25.000.000,00 zł (dwadzieścia pięć milionów złotych), które zostały wyemitowane przez Emitenta, na podstawie uchwały Zarządu Emitenta z dnia 29 stycznia 2025 roku w przedmiocie emisji obligacji serii L, oprocentowanych na warunkach szczegółowo określonych w pkt 16 Warunków Emisji, które to oprocentowanie (odsetki) zostanie wypłacone za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek (zgodnie z definicją w Warunkach Emisji), przy czym za chwilę zapłaty uznaje się datę zlecenia przelewu na rachunek Obligatariusza, -----

których wykup nastąpi w dniu 21 lutego 2028 roku poprzez wypłatę Obligatariuszom kwoty równej wartości nominalnej Obligacji, tj. 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) za każdą Obligację, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji, za pośrednictwem

KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek (zgodne z definicją w Warunkach Emisji); przy czym Emitent ma prawo do dokonania przedterminowego wykupu Obligacji na zasadach przewidzianych w pkt 15 Warunków Emisji oraz Emitent zobowiązany jest do przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariuszy, na zasadach przewidzianych w pkt 14 Warunków Emisji oraz także na zabezpieczenie na warunkach równorzędnych do Obligacji przyszłych wierzytelności wynikających z kolejnych serii obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji („Hipoteka”).-----

### § 3.

Stawający działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: WSD SPV 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (adres: 02-593 Warszawa, ulica Żaryna 2b, REGON: 380239241, NIP: 5213827393), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000732129, oświadczają, że w celu zaspokojenia wierzytelności pieniężnej przysługującej Obligatariuszom, na których rzecz, lecz w imieniu własnym działa administrator hipoteki – spółka pod firmą **SH Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (adres: plac Stanisława Małachowskiego 2, 00-066 Warszawa, REGON: 527035186, NIP: 5252981827, KRS: 0001071405), w celu zaspokojenia wierzytelności zabezpieczonych Hipoteką, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności obejmujące zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkie koszty i wydatki poniesione przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, **poddają** spółkę WSD SPV 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie **egzekucji** na podstawie art. 777 § 1 punkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego, do kwoty **37.500.000,00 zł** (trzydzieści siedem milionów pięćset tysięcy złotych), z obciążonych Hipoteką nieruchomości, objętych księgami wieczystymi nr **WA1M/00514924/3**, **WA1M/00521473/8** i **WA1M/00564525/1**, zobowiązując WSD SPV 5 do jej zapłaty na rzecz Administratora Hipoteki – spółki pod firmą SH Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (adres: plac Stanisława Małachowskiego 2, 00-066 Warszawa, REGON: 527035186, NIP: 5252981827, KRS: 0001071405).-----

Zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie powyższego obowiązku, jest nadanie - za pomocą przesyłki rejestrowanej (przesyłka rejestrowana w rozumieniu art. 3 pkt 23 i art. 17 ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe), na adres ujawniony w rejestrze przedsiębiorców w dniu nadania, pisemnego wezwania WSD SPV 5 do zapłaty z podpisami urzędowo poświadczonymi, zawierającego oświadczenie administratora hipoteki – tj. spółki pod firmą SH Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, o wystąpieniu podstaw żądania określonej – należnej i wymagalnej - sumy pieniężnej i w związku z tym wzywającym do wykonania obowiązku zapłaty we wskazanym tam terminie.---

Stawający oświadczają, że administrator hipoteki – tj. spółka pod firmą SH Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, jest uprawniony do wszczęcia i prowadzenia egzekucji we własnym imieniu lecz na rachunek Obligatariuszy, w stosunku do całości lub dowolnej części należności, przy czym jeżeli administrator hipoteki – tj. spółka SH Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, zdecyduje się dochodzić należności częściami, wówczas w odniesieniu do każdej



części należności może prowadzić egzekucję niezależnie na podstawie niniejszego aktu. -----

Wierzyciel może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności wielokrotnie do dnia 31 grudnia 2029 roku. -----

§4.

Koszty tego aktu ponosi WSD SPV 5. -----

§5.

Wypisy tego aktu wydawać należy również Emitentowi oraz Administratorowi Hipoteki bez ograniczeń. -----

§6.

Notariusz poinformował o treści odpowiednich przepisów Kodeksu postępowania cywilnego, a w szczególności o treści art. 777 § 1 pkt 6 oraz art. 786 Kodeksu postępowania cywilnego. --

**KOSZTY WYNOSZĄ:** -----

- tytułem taksy notarialnej na podstawie §3, §5 i §17 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej ----- 5.000,00 zł
- podatek VAT - 23% od kwoty 5.000,00 zł na podstawie art. 41 ust. 1 w zw. z art. 146ef ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług ----- 1.150,00 zł

Powyższe koszty nie obejmują kosztów wypisów, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z nich. -----

**Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.**

Na oryginale właściwe podpisy.  
Wypis ten wydano Stawającym  
Repertorium A Nr 1299 / 2025  
Koszty wynoszą:

- taksa notarialna na podstawie § 12 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej ----- 42,00 zł
- podatek VAT 23% na podstawie art. 41 ust. 1 w zw. z art. 146ef ustawy o podatku od towarów i usług ----- 9,66 zł

Kwota należna: ----- 51,66 zł

Warszawa, dnia 18 lutego 2025 roku.



Piotr Łaski  
NOTARIUSZ

5.6. Wyciąg z umowy z administratorem hipoteki

**schönherr**

**UMOWA O PEŁNIENIE FUNKCJI ADMINISTRATORA  
HIPOTEKI ORAZ ADMINISTRATORA  
ZABEZPIECZEŃ**

pomiędzy

**WHITE STONE DEVELOPMENT SP. Z O.O.**

z siedzibą w Warszawie  
jako Emitentem

i

**SH MANAGEMENT SP. Z O.O.**

z siedzibą w Warszawie  
jako Administratorem Hipoteki

Warszawa, dnia 29 stycznia 2025 roku

**UMOWA O PEŁNIENIE FUNKCJI  
ADMINISTRATORA HIPOTEKI ORAZ ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ**

Niniejsza umowa o pełnienie funkcji Administratora Hipoteki oraz Administratora Zabezpieczeń (zwana dalej „**Umową**”) została zawarta w Warszawie w dniu 29 stycznia 2025 roku pomiędzy:

- 1 **White Stone Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie (adres: ul. Żaryna 2B, 02-593 Warszawa), wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000292881, NIP: 1080004146, REGON: 141210596, o kapitale zakładowym w wysokości 171.600.000,00 PLN (zwaną dalej „**Emitentem**” lub „**Spółką**”);

oraz

- 2 **SH Management spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie, adres: Plac Małachowskiego 2, 00-066 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001071405, NIP: 5252981827, REGON: 527035186, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000,00 PLN (zwaną dalej „**Administratorem Hipoteki**”, „**Administratorem Zabezpieczeń**” lub „**Administratorem**”).

Emitent oraz Administrator Hipoteki zwani są w dalszej części Umowy łącznie „**Stronami**”, a każdy z nich z osobna zwany jest „**Stroną**”.

**PREAMBUŁA**

**Zważywszy, że:**

- 1 na mocy uchwały Zarządu Emitenta, Emitent zamierza wyemitować do 25.000 (słownie: dwadzieścia pięć tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela serii L, o wartości nominalnej 1.000 PLN (słownie: jeden tysiąc złotych) każda, i łącznej wartości nominalnej do 25.000.000 PLN (słownie: dwadzieścia pięć milionów złotych) („**Obligacje**”).
- 2 Emitent ustanowi lub spowoduje ustanowienie zabezpieczeń Obligacji w postaci hipoteki na Nieruchomościach, która docelowo (po wykreśleniu hipotek aktualnie widniejących w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości) zostanie ustanowiona z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na warunkach równorzędnych z hipotekami zabezpieczającymi wierzytelności wynikające z obligacji serii K) na rzecz Administratora Hipoteki do kwoty odpowiadającej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji („**Hipoteka**”), przy czym wraz z oświadczeniem o ustanowieniu Hipoteki, dłużnik hipoteczny złoży w formie aktu notarialnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 Kodeksu

postępowania cywilnego do kwoty równej sumie Hipoteki, w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta.

- 3 Zgodnie z dokumentacją emisji Obligacji, w celu administrowania zabezpieczeniami ustanowionymi na zabezpieczenie wierzytelności wynikających z Obligacji, ma zostać powołany administrator hipoteki (w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach) będący podmiotem trzecim w stosunku do Emitenta.

**Strony zawierają Umowę o następującej treści:**

## **1 DEFINICJE I INTERPRETACJA**

### **1.1 Definicje**

W niniejszej Umowie, następujące pisane wielką literą terminy i wyrażenia będą miały następujące znaczenie:

**„Administrator”, „Administrator Zabezpieczeń” lub „Administrator Hipoteki”** posiada znaczenie określone w komparycji Umowy.

**„Agent Emisji”** oznacza spółkę Michael/Ström Dom Maklerski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie przy Al. Jerozolimskich 100, 00-807 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000712428, NIP: 5252472215, REGON: 142261319.

**„Dokumenty Zabezpieczeń”** oznaczają wszelkie dokumenty, na podstawie których zostały ustanowione Zabezpieczenia w tym w szczególności oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki wraz z oświadczeniem wierzyciela hipotecznego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego.

**„Dzień Roboczy”** oznacza każdy dzień, w którym Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie prowadzi normalną działalność operacyjną.

**„Emitent”** posiada znaczenie określone w komparycji Umowy.

**„Hipoteka”** ma znaczenie nadane w Punkcie (2) Preambuły.

**„Informacje Poufne”** mają znaczenie nadane w Punkcie 9 niniejszej Umowy.

**„Instrukcja”** ma znaczenie nadane w Punkcie 7.1.1 niniejszej Umowy.



„**Nieruchomości**” oznacza łącznie lub osobno w zależności od kontekstu Nieruchomość 1, Nieruchomość 2 oraz Nieruchomość 3.

„**Nieruchomość 1**” oznacza łącznie nieruchomości położone w Warszawie, oznaczone numerami działek 105, 123, 124, 127, 132, 129, 133, 130, 100 i 128 w obrębie ewidencyjnym 7-11-08, o pow. łącznej 3,018 HA, dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA1M/00514924/3, będące w użytkowaniu wieczystym WSD SPV 5 sp. z o.o.; w dziale IV ksiąg wieczystych prowadzonych dla tej nieruchomości wpisane są następujące hipoteki: (i) na kwotę 37.500.000 zł na zabezpieczenie obligacji serii F Emitenta, (ii) na kwotę 25.873.500 zł na zabezpieczenie obligacji serii G Emitenta, (iii) na kwotę 7.126.500 zł na zabezpieczenie obligacji serii H Emitenta, (iv) na kwotę 37.500.000 zł na zabezpieczenie obligacji serii K Emitenta.

„**Nieruchomość 2**” oznacza łącznie nieruchomości położone w Warszawie, oznaczone numerami 125, 126 i 131 w obrębie ewidencyjnym 7-11-08, o pow. łącznej 0,8332 HA, dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA1M/00521473/8, będące w użytkowaniu wieczystym WSD SPV 5 sp. z o.o.; w dziale IV ksiąg wieczystych prowadzonych dla tej nieruchomości wpisane są następujące hipoteki: (i) na kwotę 37.500.000 zł na zabezpieczenie obligacji serii F Emitenta, (ii) na kwotę 25.873.500 zł na zabezpieczenie obligacji serii G Emitenta, (iii) na kwotę 7.126.500 zł na zabezpieczenie obligacji serii H Emitenta, (iv) na kwotę 37.500.000 zł na zabezpieczenie obligacji serii K Emitenta.

„**Nieruchomość 3**” oznacza nieruchomość położoną w Warszawie, oznaczoną numerem 118 w obrębie ewidencyjnym 7-11-08, o pow. łącznej 0,4123 HA, dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA1M/00564525/1, będącą w użytkowaniu wieczystym WSD SPV 5 sp. z o.o.; w dziale IV ksiąg wieczystych prowadzonych dla tej nieruchomości wpisane są następujące hipoteki: (i) na kwotę 37.500.000 zł na zabezpieczenie obligacji serii K Emitenta.

„**Obligacje**” posiadają znaczenie określone w Punkcie (1) Preambuły.

„**Obligatariusz**” oznacza podmiot, któremu przysługują prawa z Obligacji.

„**Roszczenia**” mają znaczenie nadane w Punkcie 3.6 niniejszej Umowy.

„**PLN**” oznacza prawny środek płatniczy Rzeczypospolitej Polskiej.

„**Podmiot Ustanawiający Hipotekę**” oznacza użytkownika wieczystego Nieruchomości, tj. spółkę WSD SPV 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przy ul. Żaryna 2B, 02-593 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000732129, NIP: 5213827393, REGON: 380239241, która ustanowi Hipotekę jako Zabezpieczenie Obligacji.



„Spółka” ma znaczenie określone w komparycji Umowy.

„Strona” ma znaczenie określone w komparycji Umowy.

„Świadczenie” ma znaczenie nadane w Punkcie 3.6 niniejszej Umowy.

„Umowa” oznacza niniejszą umowę, wraz ze zmianami wprowadzonymi zgodnie z postanowieniami tej umowy i wszystkimi załączonymi do niej dokumentami.

„Ustawa o Obligacjach” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j.: Dz.U. 2024 poz. 708 z późn. zm.) lub inny akt prawny, który tę ustawę zmienia lub zastąpi.

„Wierzytelności Zabezpieczone” oznacza wszelkie wierzytelności pieniężne przysługujące Obligatariuszom w stosunku do Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności obejmujące wartość nominalną Obligacji oraz odsetki (oraz wszelkie koszty i wydatki poniesione przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta).

„Wynagrodzenie Godzinowe” ma znaczenie nadane w Punkcie 4.2 niniejszej Umowy.

„Zabezpieczenia” oznacza Hipotekę oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego.

„Zalecenie” ma znaczenie nadane w Punkcie 7.2.1 niniejszej Umowy.

„Zawiadomienie” ma znaczenie nadane w Punkcie 7.3.1 niniejszej Umowy.

## 1.2 Wykładnia

1.2.1 O ile niniejsza Umowa nie stanowi inaczej, odniesienia w niniejszej Umowie do:

1.2.1.1 „Emitenta”, „Administradora” obejmują również ich następców prawnych, dozwolonych cesjonariuszy i dozwolonych beneficjentów przeniesienia;

1.2.1.2 niniejszej Umowy, innej umowy lub dokumentu stanowią odniesienia do tej umowy lub dokumentu wraz z późniejszymi zmianami;

1.2.2 Nagłówki i Punkty zostały wprowadzone dla ułatwienia posługiwania się nimi;

1.2.3 liczba pojedyncza obejmuje liczbę mnogą i odwrotnie, chyba że z kontekstu wynika inaczej;

## 2 ZABEZPIECZENIA

### 2.1 Zobowiązanie Emitenta

Emitent zobowiązuje się wobec Administratora, że do czasu wykupu Obligacji:

- 2.1.1 podjąć lub spowodować podjęcie przez inne podmioty, prawem przewidziane, uzasadnione i niezbędne działania, aby majątek Emitenta, Podmiotu Ustanawiającego Hipotekę oraz Nieruchomość znajdowały się w stanie umożliwiającym zaspokojenie Wierzytelności Zabezpieczonych oraz, aby utrzymać w mocy ustanowione Zabezpieczenia, aż do pełnego zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy wynikających z Obligacji;
- 2.1.2 na własny koszt sporządzi niezbędne dokumenty i wykona (lub spowodować wykonanie) niezbędnych czynności, których Administrator zażąda w związku z ustanowieniem lub utrzymaniem w mocy Zabezpieczenia;
- 2.1.3 zawiadomi Administratora o wszelkich zgłoszonych na piśmie roszczeniach osób trzecich na kwotę co najmniej 100.000,00 PLN (słownie: sto tysięcy złotych) względem jakiegokolwiek składnika majątku Emitenta, Podmiotu Ustanawiającego Hipotekę lub Nieruchomości w terminie 7 dni od dnia zgłoszenia takiego roszczenia, w tym o każdym wszczęciu egzekucji, pod rygorem odpowiedzialności za szkody poniesione przez Obligatariuszy w związku z brakiem powyższego zawiadomienia w powyższym terminie;
- 2.1.4 niezwłocznie zawiadomi Administratora o:
  - 2.1.4.1 złożeniu przez któregokolwiek z Obligatariuszy żądania wcześniejszego wykupu Obligacji;
  - 2.1.4.2 zaprzestaniu regulowania zobowiązań przez Emitenta lub Podmiot Ustanawiający Hipotekę, pod warunkiem, że taki stan utrzymuje się co najmniej przez 30 dni i odnosi się do zobowiązania na kwotę co najmniej 100.000,00 PLN (słownie: sto tysięcy złotych);
  - 2.1.4.3 wystąpieniu przez podmiot trzeci przeciwko Emitentowi lub Podmiotowi Ustanawiającemu Hipotekę z wnioskiem o zabezpieczenie roszczenia na kwotę co najmniej 100.000,00 PLN (słownie: sto tysięcy złotych);
  - 2.1.4.4 wytoczeniu wobec Emitenta lub Podmiotu Ustanawiającego Hipotekę powództwa lub wszczęciu egzekucji na kwotę co najmniej 100.000,00 PLN (słownie: sto tysięcy złotych);
  - 2.1.4.5 nałożeniu na Emitenta lub Podmiot Ustanawiający Hipotekę publicznoprawnego obowiązku majątkowego (na podstawie ostatecznej decyzji w zakresie zobowiązań podatkowych,

opłaty administracyjnej, grzywny, opłaty karnej lub innego tego typu zobowiązania) o wartości nie niższej niż 100.000,00 PLN (słownie: sto tysięcy złotych)

– pod rygorem odpowiedzialności za szkodę poniesioną przez Obligatariuszy w związku z brakiem wykonania przez Emitenta powyższych zobowiązań;

- 2.1.5 w przypadku otwarcia likwidacji Emitenta, Emitent zawiadomi Administratora o rozpoczęciu likwidacji;
- 2.1.6 niezwłocznie będzie zawiadamiać Administratora o zdarzeniach lub okolicznościach mogących wywrzeć istotny niekorzystny wpływ na Zabezpieczenia;
- 2.1.7 niezwłocznie będzie udzielać Administratorowi, na jego każde pisemne żądanie, informacji dotyczących Zabezpieczenia lub przedmiotów Zabezpieczenia w zakresie niezbędnym dla ochrony interesów Obligatariuszy.

## 2.2 Uprawnienia oraz zobowiązania Administratora

- 2.2.1 Administrator zostaje niniejszym ustanowiony administratorem hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach.
- 2.2.2 Pełnienie funkcji Administratora w odniesieniu do Zabezpieczeń obejmuje uprawnienie i zobowiązanie do:
  - 2.2.2.1 zabezpieczenia Wierzytelności Zabezpieczonych i do wykonywania we własnym imieniu, ale na rachunek Obligatariuszy, praw i obowiązków wierzyciela wynikających z Umowy, Dokumentów Zabezpieczeń oraz powszechnie obowiązujących przepisów prawa;
  - 2.2.2.2 wykonywania praw i obowiązków Administratora wynikających z Umowy, Dokumentów Zabezpieczeń oraz do reprezentowania interesów Obligatariuszy wobec Emitenta w zakresie zaspokojenia wymagalnych Wierzytelności Zabezpieczonych poprzez egzekucję z Zabezpieczeń;
  - 2.2.2.3 podejmowania czynności zmierzających do zaspokojenia Obligatariuszy co do Wierzytelności Zabezpieczonych poprzez egzekucję z Zabezpieczeń na warunkach określonych w niniejszej Umowie, Obligacjach, warunkach emisji Obligacji oraz Dokumentach Zabezpieczeń;
  - 2.2.2.4 dokonania podziału środków uzyskanych w wyniku czynności zmierzających do zaspokojenia Obligatariuszy, w tym do

zaspokojenia z Zabezpieczeń oraz przekazania każdemu z Obligatariuszy kwoty jego należności z Wierzytelności Zabezpieczonych, proporcjonalnie do łącznej sumy niespłaconej wymagalnej wierzytelności danego Obligatariusza w stosunku do łącznej sumy niespłaconych, wymagalnych wierzytelności wszystkich Obligatariuszy z tytułu Wierzytelności Zabezpieczonych;

2.2.2.5 informowania Obligatariuszy oraz Emitenta o przystąpieniu przez Administratora do zaspokojenia wymagalnych Wierzytelności Zabezpieczonych poprzez egzekucję ustanowionych Zabezpieczeń.

2.2.3 Niezwłocznie po całkowitym wygaśnięciu (zaspokojeniu) Wierzytelności Zabezpieczonych lub wyrażeniu przez wszystkich Obligatariuszy zgody na zwolnienie Zabezpieczeń, Administrator przy współpracy z Emitentem podejmie wszelkie czynności niezbędne do zwolnienia Zabezpieczeń.

2.2.4 Administrator jest uprawniony do zaspokojenia w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy, wymagalnych Wierzytelności Zabezpieczonych poprzez egzekucję z Zabezpieczeń na warunkach określonych w obowiązujących przepisach prawa.

2.2.5 W przypadku wypowiedzenia Umowy przez którąkolwiek ze Stron, Strony zobowiązują się ze sobą współdziałać w niezbędnym zakresie, tak aby niezwłocznie i w sposób prawidłowy, ze szczególnym uwzględnieniem interesów Obligatariuszy, Administrator przekazał obowiązki Administratora podmiotowi wskazanemu przez Emitenta, w tym również, aby zostały przekazane takiemu podmiotowi wszelkie niezbędne dokumenty i informacje związane z Zabezpieczeniami.

### 2.3 Zaspokojenie roszczeń z ustanowionych Zabezpieczeń

2.3.1 Zaspokojenie roszczeń Obligatariuszy poprzez egzekucję Zabezpieczeń będzie mogło nastąpić na zasadach określonych w niniejszej Umowie, Obligacjach, warunkach emisji Obligacji oraz Dokumentach Zabezpieczeń.

2.3.2 Administrator może przystąpić do zaspokojenia Obligatariuszy z Zabezpieczeń, wyłącznie na warunkach prawem przewidzianych i określonych w warunkach emisji Obligacji oraz Dokumentach Zabezpieczeń, po uprzednim pisemnym powiadomieniu Emitenta i wyznaczeniu mu terminu 7 dni na podjęcie stosownych czynności zmierzających do zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych.

2.3.3 Administrator, podejmując decyzję o sposobie oraz kolejności prowadzenia egzekucji z Zabezpieczeń, będzie brał pod uwagę przede wszystkim najlepsze interesy Obligatariuszy, a w dalszej kolejności także interesy Emitenta. W tym celu Administrator podejmie takie działania w zakresie



egzekucji Zabezpieczeń, jakie w jego ocenie będą pozwalały na pozyskanie jak największych kwot środków, jak najmniejszym kosztem oraz w sposób możliwie nieuciążliwy dla Emitenta.

2.3.4 W przypadku gdy kwota środków uzyskanych przez Administratora w toku egzekucji Zabezpieczeń (po uwzględnieniu kosztów związanych z tą egzekucją) będzie:

2.3.4.1 równa kwocie niespłaconych Wierzytelności Zabezpieczonych – zobowiązanie Emitenta wygasa w zakresie tych niespłaconych Wierzytelności Zabezpieczonych;

2.3.4.2 wyższa od kwoty niespłaconych Wierzytelności Zabezpieczonych – zobowiązanie Emitenta wygasa a Administrator przekaże nadwyżkę na rachunek wskazany przez Emitenta, z zastrzeżeniem postanowień Punktu 2.3.6 Umowy;

2.3.4.3 niższa od kwoty niespłaconych Wierzytelności Zabezpieczonych – zobowiązanie Emitenta wygasa w części równej wartości uzyskanego zaspokojenia z Zabezpieczeń, a Obligatariusze będą dochodzić od Emitenta zapłaty pozostałej części należnej im kwoty z pozostałej części Zabezpieczeń oraz innych aktywów Emitenta na podstawie obowiązujących przepisów prawa.

2.3.5 Administrator będzie dokonywał każdorazowej dystrybucji środków uzyskanych w toku egzekucji Zabezpieczeń, niezwłocznie po ich uzyskaniu. Środki pozyskane przez Administratora będą przeznaczone w równym stopniu na pokrycie należności Obligatariuszy z każdej z Obligacji. W takim przypadku płatności Administratora będą zaliczane w następującej kolejności:

2.3.5.1 odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z Obligacji;

2.3.5.2 odsetki kapitałowe z Obligacji;

2.3.5.3 należność główna z Obligacji.

2.3.6 W pierwszej kolejności środki uzyskane z Zabezpieczeń zaliczone zostaną przez Administratora na pokrycie kosztów działań podjętych przez Administratora, to jest w szczególności na poniesione przez Administratora:

2.3.6.1 koszty opłat publicznoprawnych, koszty ogłoszeń, koszty i opłaty sądowe i notarialne;

2.3.6.2 koszty doradców zewnętrznych zatrudnionych przez Administratora w celu należytego prowadzenia egzekucji z Zabezpieczeń;

oraz na wynagrodzenie Administratora, o którym mowa w Punkcie 4 poniżej.

- 2.3.7 W razie konieczności poniesienia przez Administratora jakichkolwiek kosztów i opłat sądowych, urzędowych, notarialnych lub komorniczych związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji, w tym na podstawie Zabezpieczeń, Administrator, przed podjęciem czynności związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji ma prawo żądać od Emitenta przekazania na rachunek bankowy Administratora odpowiednich kwot umożliwiających pokrycie tych kosztów i opłat. W przypadku braku przekazania kwot, o których mowa powyżej na rachunek Administratora, Administrator może powstrzymać się od podejmowania czynności związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji, w tym na podstawie Zabezpieczeń.
- 2.3.8 W przypadku, o którym mowa w Punkcie 2.3.4.3 powyżej, Administrator dokona częściowej płatności na rzecz Obligatariuszy w ten sposób, że należności Obligatariuszy zostaną pokryte z uzyskanych środków proporcjonalnie do posiadanych Obligacji (według wartości nominalnej). Należności z każdej Obligacji zostaną pokryte w tej samej wysokości. W takim przypadku płatności Administratora będą zaliczane w następującej kolejności:
- 2.3.8.1 odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z Obligacji;
  - 2.3.8.2 odsetki kapitałowe z Obligacji;
  - 2.3.8.3 należność główna z Obligacji.
- 2.3.9 Po zaspokojeniu wszystkich Wierzytelności Zabezpieczonych, Administrator podejmie działania ukierunkowane na zwolnienie Zabezpieczeń oraz wydanie Emitentowi ewentualnej nadwyżki środków pozyskanych przez Administratora w wyniku egzekucji zabezpieczeń, z zastrzeżeniem postanowień Punktu 2.3.6 Umowy.

### 3 ODPOWIEDZIALNOŚĆ STRON

- 3.1 Strony zobowiązują się dołożyć wszelkich starań w celu zapewnienia należytego wykonania Umowy.
- 3.2 Administrator nie ponosi odpowiedzialności za ustanowienie Zabezpieczeń, jak również za ich ważność lub skuteczność.
- 3.3 Administrator nie gwarantuje, że roszczenia Obligatariuszy wynikające z Obligacji zostaną zaspokojone, w tym nie ponosi odpowiedzialności za skuteczność egzekucji z Zabezpieczeń.



- 3.4 Administrator nie będzie ponosił odpowiedzialności wobec Obligatariuszy za jakiegokolwiek szkody, z wyjątkiem szkód powstałych w wyniku niezachowania przez Administratora należytej staranności przy wykonywaniu przez niego jego obowiązków wynikających z niniejszej Umowy. Emitent zrzeka się dochodzenia od Administratora jakiegokolwiek odpowiedzialności powstałej w wyniku działania lub zaniechania Administratora w związku z wykonywaniem niniejszej Umowy, o ile podstawą powstania odpowiedzialności nie było działanie Administratora z winy umyślnej lub rażące niedbalstwo.
- 3.5 Administrator nie ponosi odpowiedzialności wobec Obligatariuszy za szkodę wywołaną działaniem lub zaniechaniem Emitenta lub Podmiotu Ustanawiającego Hipotekę, które nie było zależne od Administratora, lub o którym Administrator nie wiedział, w szczególności wynikającą ze złożenia przez Emitenta w niniejszej Umowie oświadczeń niezgodnych z rzeczywistością bądź niezłożenia przez Emitenta oświadczenia o stanach lub zdarzeniach mających lub mogących mieć wpływ na prawidłową realizację Umowy, w tym należyte zabezpieczenie interesów Obligatariuszy.
- 3.6 W przypadku, gdy w związku z Zabezpieczeniami oraz pełnioną przez Administratora funkcją w stosunku do Zabezpieczeń, zostaną skierowane przez jakiegokolwiek podmiot w stosunku do Administratora roszczenia oparte o działania Administratora („**Roszczenia**”), które będą podejmowane zgodnie z Umową i dokumentami ustanowienia Zabezpieczeń, a na skutek Roszczeń zostanie wydane orzeczenie sądowe lub decyzja administracyjna zasądzające lub stwierdzające zobowiązanie Administratora do zapłaty na rzecz tych osób trzecich świadczenia pieniężnego („**Świadczenie**”), Emitent będzie zobowiązany do zapłacenia na rzecz Administratora odszkodowania umownego w wysokości zapłaconych przez Administratora Świadczeń oraz związanych z tym kosztów procesu, w tym kosztów doradców prawnych oraz ekspertów innych dziedzin – na następujących warunkach spełnionych łącznie:
- 3.6.1 o każdym Roszczeniu Administrator powiadomi Emitenta w formie pisemnej oraz udzieli Emitentowi wszelkich informacji i udostępni wszelką posiadaną dokumentację dotyczącą Roszczenia;
- 3.6.2 Administrator umożliwi Emitentowi udział w negocjacjach z podmiotami podnoszącymi Roszczenia, udział w ewentualnych postępowaniach sądowych, arbitrażowych lub innych związanych z Roszczeniem, bezpośrednio lub za pośrednictwem osób wskazanych przez Emitenta;
- 3.6.3 zawieranie przez Administratora jakichkolwiek ugód w zakresie Roszczeń lub uznawanie Roszczeń winno odbywać się za zgodą Emitenta.

#### 4 WYNAGRODZENIE ADMINISTRATORA

- 4.1 Począwszy od miesiąca, w którym przypadnie dzień emisji Obligacji, do miesiąca, w którym nastąpi pełne zaspokojenie Wierzytelności Zabezpieczonych, Administrator

4.2

4.3

4.4

4.5

- 4.6 Niezależnie od postanowień Punktów 4.1, 4.2 oraz 4.3 powyżej, na poczet wydatków związanych z wykonaniem obowiązków Administratora na podstawie niniejszej Umowy, Emitent najpóźniej w dniu emisji Obligacji wpłaci na rzecz Administratora kwotę pieniężną (kaucję) w wysokości 20.000 PLN (słownie: dwadzieścia tysięcy złotych) na rachunek bankowy wskazany przez Administratora. Administrator jest zobowiązany do zwrotu kwoty kaucji (zwrotnego przeniesienia własności kaucji pomniejszonej o ewentualne wydatki poniesione w związku z wykonaniem czynności na podstawie niniejszej Umowy) na żądanie Emitenta w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych po dniu nieodwołalnego, bezwarunkowego i pełnego zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych (potwierdzonego przez Agenta Emisji). Każdorazowo w przypadku wykorzystania kwoty kaucji na pokrycie wydatków związanych z czynnościami Administratora na podstawie niniejszej Umowy, Administrator jest zobowiązany do zawiadomienia Emitenta o wykorzystaniu kaucji, w tym w szczególności o kwocie wykorzystanej kaucji oraz zakresie wykonanych czynności Administratora. Zawiadomienie, o którym mowa w zdaniu poprzednim zostanie przekazane do Emitenta w terminie 3 (słownie: trzy) Dni Roboczych od dnia wykorzystania kwoty kaucji. Dodatkowo na poczet wydatków wskazanych w

Punkcie 4.5 Administrator może wystąpić do Emitenta o wpłacenie zaliczki. Niewykorzystana kwota zaliczki, zgodnie z klasyfikacją wydatków określonych w Punkcie 4.5 zostanie zwrócona na wskazany przez Emitenta rachunek bankowy. W przypadku braku wpłacenia zaliczki, o której mowa powyżej na rachunek Administratora, Administrator może powstrzymać się od podejmowania czynności związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu Obligacji, w tym na podstawie Zabezpieczeń.

- 4.7 Emitent zwróci Administratorowi równowartość poniesionych przez Administratora, udokumentowanych kosztów realizacji zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z ustanowionych Zabezpieczeń.
- 4.8 Do kwot należnych zgodnie z zapisami niniejszego Punktu zostanie doliczony podatek od towarów i usług (VAT), o ile będzie należny zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- 4.9 Kwoty należne zgodnie z zapisami niniejszego Punktu będą płatne przez Emitenta przelewem w ciągu 7 dni od dnia otrzymania prawidłowo wystawionych faktur VAT (lub innych właściwych dokumentów) przez Administratora na rachunek bankowy wskazany na fakturze VAT (lub innym właściwym dokumencie).

## 5 OŚWIADCZENIA STRON

- 5.1 Strony oświadczają, iż zawarcie niniejszej Umowy i wykonanie jej postanowień nie czyni w całości lub w części niemożliwym zadośćuczynienie roszczeniom osób trzecich w rozumieniu art. 59 Kodeksu cywilnego ani nie skutkuje pokrzywdzeniem wierzycieli w rozumieniu art. 527-534 Kodeksu cywilnego, ani też nie istnieją inne umowne zastrzeżenia ograniczające bądź wyłączające możliwość zawarcia lub wykonania niniejszej Umowy przez Strony.
- 5.2 Strony oświadczają, że do zawarcia Umowy nie są wymagane żadne zgody ani zezwolenia, które nie zostały udzielone.
- 5.3 Strony stwierdzają i zapewniają, że zawarcie Umowy nie jest sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa w dniu zawarcia Umowy, ani też z prawomocnym orzeczeniem sądu powszechnego, sądu arbitrażowego albo decyzjami administracyjnymi wydanymi przez organy administracji publicznej lub inne organy jak również, że nie toczy się jakiekolwiek postępowanie, które mogłoby doprowadzić do wydania takiego orzeczenia bądź decyzji.
- 5.4 Osoby reprezentujące Strony Umowy oświadczają, we własnym imieniu, że są prawidłowo umocowane i uprawnione do zawarcia Umowy wraz ze wszystkimi wynikającymi z niej zobowiązaniami i uprawnieniami.

## 6 OŚWIADCZENIA EMITENTA

- 6.1 Emitent niniejszym oświadcza Administratorowi i zapewnia go, że:

- 6.1.1 jest spółką z ograniczoną odpowiedzialnością ważnie i poprawnie utworzoną, działającą zgodnie z obowiązującym prawem polskim oraz jest uprawniona do zawarcia Umowy i wykonania zobowiązań z niej wynikających;
  - 6.1.2 podpisanie i wykonanie przez Emitenta niniejszej Umowy nie stanowi naruszenia umowy spółki Emitenta;
  - 6.1.3 Emitent nie posiada wymagalnych zaległości podatkowych, ani innych niż podatkowe, regulowanych postanowieniami Ordynacji podatkowej;
  - 6.1.4 kopia niniejszej Umowy zostanie udostępniona potencjalnym Obligatariuszom przed zapisem na Obligację;
  - 6.1.5 Emitent jest w pełni uprawniony do zawarcia Umowy i złożenia wszystkich zawartych w niej oświadczeń, zapewnień i gwarancji;
  - 6.1.6 zawarcie i wykonanie Umowy nie jest sprzeczne z żadnym przepisem prawa, postanowieniem umownym, oraz orzeczeniem sądu lub decyzją administracyjną, których Emitent jest stroną lub względem którego są one obowiązujące.
- 6.2 Emitent niniejszym oświadcza i zapewnia Administratorowi w odniesieniu do Podmiotu Ustanawiającego Hipotekę oraz Nieruchomości, że:
- 6.2.1 wszelkie wpisy w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości są zgodne z rzeczywistym stanem prawnym oraz stanem faktycznym;
  - 6.2.2 Nieruchomości nie są obciążone jakimikolwiek prawami rzeczowymi, prawami osobistymi bądź ograniczeniami na rzecz osób trzecich, w szczególności służebnością drogi koniecznej, służebnością ustanowioną w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub służebnością przesyłu oraz, że nie zostały zawarte jakiejkolwiek umowy ani też nie zostały dokonane jakiejkolwiek czynności prawne, które mogłyby skutkować obciążeniem praw do Nieruchomości prawami rzeczowymi, prawami osobistymi lub ograniczonymi na rzecz osób trzecich, z wyłączeniem praw rzeczowych, praw osobistych oraz ograniczeń wykazanych w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości w dniu podpisania niniejszej Umowy;
  - 6.2.3 nie toczą się żadne spory co do tytułu prawnego przysługującego Podmiotowi Ustanawiającemu Hipotekę do Nieruchomości, spory co do przebiegu ich granic i posiadania i nie wiadomo mu o jakichkolwiek roszczeniach osób trzecich, w szczególności roszczeniach reparywacyjnych skierowanych w stosunku do Nieruchomości lub ich części;



- 6.2.4 Nieruchomości nie są zanieczyszczone substancjami niebezpiecznymi w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 13 kwietnia 2007 r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie;
- 6.2.5 nie toczy się wobec Podmiotu Ustanawiającego Hipotekę postępowanie restrukturyzacyjne lub inne postępowanie, które mogłoby skutkować ograniczeniem lub pozbawieniem praw do całości lub części Nieruchomości, lub które mogłoby skutkować ustanowieniem obciążenia na całości lub części Nieruchomości albo ograniczeniem w rozporządzeniu Nieruchomościami.

## 7 ŻĄDANIA I ZALECENIA OBLIGATARIUSZY

- 7.1 Niezależnie od zobowiązań Administratora wynikających z niniejszej Umowy do prowadzenia egzekucji Zabezpieczeń w celu zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych, Obligatariuszom posiadającym Obligacje, których łączna wartość nominalna przekracza 50% (słownie: pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej Obligacji, przysługuje uprawnienie do składania Administratorowi instrukcji w zakresie wszczęcia przez niego egzekucji Zabezpieczeń w celu zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych.
- 7.1.1 W celu wykonania wskazanego powyżej uprawnienia, Obligatariusze składają Administratorowi (z kopia do Emitenta oraz Agenta Emisji) pisemną instrukcję wszczęcia egzekucji Zabezpieczeń wraz ze wskazaniem przyczyn uzasadniających złożenie takiej instrukcji na gruncie postanowień dokumentów będących podstawą emisji Obligacji oraz rekomendowanego sposobu prowadzenia egzekucji Zabezpieczeń, która powinna zostać wszczęta przez Administratora („Instrukcja”). W przypadku złożenia przez Obligatariuszy kilku Instrukcji, wiążąca dla Administratora będzie pierwsza Instrukcja złożona przez Obligatariuszy.
- 7.1.2 Instrukcja powinna zostać podpisana przez wszystkich Obligatariuszy wraz ze wskazaniem wartości nominalnej posiadanych przez nich Obligacji i doręczona zgodnie z zasadami zawiadomień przewidzianymi w Punkcie 10 poniżej.
- 7.1.3 Instrukcja ma dla Administratora charakter kierunkowy w odniesieniu do obowiązku wszczęcia egzekucji Zabezpieczeń, przy czym nie ma ona charakteru wiążącego dla Administratora w zakresie rekomendowanego sposobu prowadzenia egzekucji Zabezpieczeń, która powinna zostać wszczęta przez Administratora. Sposób prowadzenia egzekucji Zabezpieczeń przez Administratora uzależniony jest w każdym przypadku od jego decyzji opartej na dokonanej przez Administratora ocenie sytuacji oraz interesów Obligatariuszy.
- 7.2 Niezależnie od uprawnienia, o którym mowa w Punkcie 7.1 powyżej, Obligatariuszom posiadającym Obligacje, których łączna wartość nominalna



przekracza 20% (słownie: dwadzieścia procent) łącznej wartości nominalnej Obligacji, przysługuje uprawnienie do składania Administratorowi niewiążących zaleceń w zakresie wykonywania przez niego funkcji administratora zabezpieczeń.

- 7.2.1 W celu wykonania wskazanego powyżej uprawnienia, Obligatariusze składają pisemne zalecenie Administratorowi (z kopią do Emitenta oraz Agenta Emisji) wraz ze wskazaniem rekomendowanego działania, które powinno zostać podjęte przez Administratora („**Zalecenie**”). W przypadku złożenia przez Obligatariuszy kilku Zaleceń, wiążące dla Administratora będzie pierwsze Zalecenie złożone przez Obligatariuszy.
- 7.2.2 Zalecenie powinno zostać podpisane przez wszystkich Obligatariuszy wraz ze wskazaniem wartości nominalnej posiadanych przez nich Obligacji i doręczone zgodnie z zasadami zawiadomień przewidzianymi w Punkcie 10 poniżej.
- 7.2.3 Zalecenie nie ma charakteru wiążącego dla Administratora, przy czym Administrator może uwzględnić przedstawione przez Obligatariuszy rekomendacje w odniesieniu do wykonywania przez niego funkcji administratora zabezpieczeń.
- 7.3 Obligatariuszom posiadającym Obligacje, których łączna wartość nominalna przekracza 75% (słownie: siedemdziesiąt pięć procent) łącznej wartości nominalnej Obligacji, przysługuje uprawnienie do złożenia żądania zmiany podmiotu pełniącego funkcję administratora zabezpieczeń.
- 7.3.1 W celu wykonania wskazanego powyżej uprawnienia, Obligatariusze składają pisemne żądanie Emitentowi (z kopią do Administratora oraz Agenta Emisji) wraz ze wskazaniem innego podmiotu, gotowego przejąć funkcję administratora zabezpieczeń („**Zawiadomienie**”).
- 7.3.2 Zawiadomienie powinno zostać podpisane przez wszystkich Obligatariuszy wraz ze wskazaniem wartości nominalnej posiadanych przez nich Obligacji i doręczone zgodnie z zasadami zawiadomień przewidzianymi w Punkcie 10 poniżej.
- 7.3.3 Jeżeli Zawiadomienie spełnia wszystkie wymogi określone powyżej, jest ono dla Emitenta wiążące. W tym przypadku, Emitent w ciągu 5 Dni Roboczych od otrzymania Zawiadomienia, zobowiązany jest do złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu Umowy zgodnie z Punktem 8.1 poniżej.
- 7.3.4 W przypadku złożenia Zawiadomienia przez Obligatariuszy w trakcie okresu wypowiedzenia, Emitent będzie zobowiązany zawrzeć umowę o pełnienie funkcji administratora zabezpieczeń z podmiotem wskazanym przez Obligatariuszy w Zawiadomieniu, o ile podmiot ten będzie zdolny pełnić funkcję administratora zabezpieczeń najpóźniej z dniem rozwiązania Umowy.

7.3.5 W przypadku braku możliwości zawarcia umowy z podmiotem wskazanym w Zawiadomieniu przez Obligatariuszy najpóźniej z dniem rozwiązania Umowy, Emitent zawrze taką umowę z innym, wybranym przez siebie podmiotem, który będzie zdolny, pełnić funkcję administratora zabezpieczeń najpóźniej z dniem rozwiązania Umowy.

7.4 W przypadku wystąpienia którejkolwiek z sytuacji wskazanych w Punktach 7.1-7.3 niniejszej Umowy Administrator jest każdorazowo zobowiązany do poinformowania o jej zaistnieniu Agenta Emisji.

## 8 WEJŚCIE W ŻYCIE ORAZ WYGAŚNIĘCIE UMOWY

8.1 Strony zawierają Umowę na czas określony, który upływa w terminie 90 dni od dnia pełnego zaspokojenia wszelkich Wierzytelności Zabezpieczonych, przy czym Strony mogą wypowiedzieć Umowę z zachowaniem okresu wypowiedzenia 30 (trzydziestu) dni, w szczególności w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań przewidzianych w Umowie, w tym w przypadku braku płatności kwot należnych Administratorowi na podstawie Umowy. Oświadczenie o wypowiedzeniu Umowy powinno być sporządzone na piśmie pod rygorem nieważności i doręczone lub przesłane zgodnie z zasadami zawiadomień określonymi w Punkcie 10 Umowy. W trakcie okresu wypowiedzenia Emitent będzie zobowiązany zawrzeć umowę o pełnienie funkcji administratora zabezpieczeń z innym, wybranym przez siebie podmiotem, który będzie zdolny pełnić funkcję administratora zabezpieczeń najpóźniej z dniem rozwiązania Umowy.

8.2 Administrator z poszanowaniem słusznego interesu Obligatariuszy zobowiązuje się współpracować z Emitentem w zakresie zmiany podmiotu pełniącego funkcję administratora zabezpieczeń, w szczególności złożyć do Emitenta oraz Agenta Emisji wszelkie wymagane oświadczenia oraz przekazać stosowną dokumentację związaną z dotychczasowym pełnieniem przedmiotowej funkcji.

## 9 INFORMACJE POUFNE

9.1 Strony zgadzają się i przyjmują, że informacje dotyczące Umowy („**Informacje Poufne**”) będą utrzymywane w poufności oraz zapewniają, że informacje takie będą wykorzystywane wyłącznie w celach obejmujących wspólną realizację Umowy, i że nie będą przekazywane ani ujawniane osobom trzecim bez uprzedniej pisemnej zgody drugiej Strony, przy czym każda ze Stron ma prawo ujawnić Informacje Poufne:

9.1.1 członkom swoich organów;

9.1.2 doradcom prawnym, finansowym, księgowym, podatkowym oraz innym;

9.1.3 zainteresowanym nabyciem Obligacji;

9.1.4 Agentowi Emisji; oraz

- 9.1.5 obligatariuszom.
- 9.2 Niniejsze zobowiązanie do zachowania poufności obejmuje także wszelkie dokumenty w zakresie, w jakim zawierają one Informacje Poufne lub są na takich informacjach oparte.
- 9.3 Określone w niniejszym Punkcie zobowiązanie do poufności będzie obowiązywało także po ustaniu obowiązywania Umowy przez okres 2 lat.
- 9.4 Strony podejmą wszelkie niezbędne środki w celu zachowania Informacji Poufnych w tajemnicy.
- 9.5 Informacje Poufne nie obejmują:
- 9.5.1 informacji dostępnych publicznie;
  - 9.5.2 informacji uzyskanych od osób trzecich;
  - 9.5.3 informacji przekazanych właściwym władzom lub sądom w odniesieniu do zawarcia i wykonania Umowy.
- 9.6 celu uniknięcia wątpliwości Strony potwierdzają, że nie będzie stanowiło naruszenia obowiązku zachowania Informacji Poufnych ujawnienie treści Umowy oraz informacji na temat faktu jej zawarcia:
- 9.6.1 dokonane w procesie emisji Obligacji (w szczególności potencjalnym obligatariuszom) lub na rzecz osoby zainteresowanej nabyciem Obligacji;
  - 9.6.2 dokonane w sporządzanych przez Strony sprawozdaniach finansowych;
  - 9.6.3 dokonane w związku z jakimikolwiek obowiązkami informacyjnymi nałożonymi na Emitenta na podstawie przepisów prawa, dokumentów związanych z emisją obligacji lub obowiązkami informacyjnymi wynikającymi z innych umów, w tym umów finansowych, których stroną jest Emitent.

## 10 ZAWIADOMIENIA

### 10.1 Sposoby doręczania i adresy

- 10.1.1 Wszelkie zawiadomienia, oświadczenia, zgody, wnioski lub żądania, odstąpienia lub wszelkie inne informacje związane z Umową będą składane w formie pisemnej oraz podpisane przez bądź w imieniu Strony je składającej. Zawiadomienie zostanie dostarczone pozostałym Stronom bezpośrednio lub przez kuriera lub pocztą elektroniczną potwierdzoną następnie listem poleconym za potwierdzeniem odbioru, do wiadomości Michael/Ström Dom Maklerski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, na następujące adresy:

**White Stone Development sp. z o.o.**

ul. Żaryna 2B

02-593 Warszawa

do rąk: Anna Suchodolska, email: anna.suchodolska@white-stone.pl oraz  
Tomasz Klucznik, email: tomasz.klucznik@white-stone.pl

lub inny adres, o którym Emitent prawidłowo zawiadomi Administratora.

**SH Management sp. z o.o.**

Plac Małachowskiego 2

00-066 Warszawa

do rąk: Szymon Okoń, email: sz.okon@schoenherr.eu

lub inny adres, o którym Administrator prawidłowo zawiadomi Emitenta;

do wiadomości:

**Michael/Ström Dom Maklerski S.A.**

Aleje Jerozolimskie 134

02-305 Warszawa

do rąk: Jarosław Sojka, email: j.sojka@michaelstrom.pl, Paweł  
Gosz, email: p.gosz@michaelstrom.pl

lub inny adres, o którym Michael/Ström Dom Maklerski S.A. prawidłowo  
zawiadomi Administratora oraz Emitenta.

10.1.2 Wszelka korespondencja wysłana Stronie oraz Michael/Ström Dom  
Maklerski Spółka Akcyjna będzie uznana za doręczoną:

10.1.2.1 jeśli wysłano ją pocztą elektroniczną (i potwierdzono wysłanie  
listem poleconym) pomiędzy 9:00 i 17:00 (czasu  
Środkowoeuropejskiego), w Dzień Roboczy w miejscu odbioru,  
tego samego dnia, a w przypadku wysłania w innym czasie, o  
9:00 następnego Dnia Roboczego w miejscu odbioru, pod  
warunkiem, że nadawca wiadomości, przesyłanej pocztą  
elektroniczną, nie otrzymał generowanej automatycznie  
informacji o tym, że wiadomość nie dotarła na prawidłowo  
wprowadzony adres poczty elektronicznej adresata  
korespondencji i pod warunkiem, że ta sama korespondencja



zostanie wysłana Stronie listem poleconym za potwierdzeniem odbioru lub kurierem w okresie kolejnych 3 Dni Roboczych; lub

10.1.2.2 jeśli wysłano ją listem poleconym za potwierdzeniem odbioru lub kurierem, 5 Dnia Roboczego od wysłania, chyba że zostanie skutecznie dostarczona przed tym dniem.

10.1.3 Wszelkie zawiadomienia, o których mowa w niniejszej Umowie będą składane w języku polskim

## **11 DODATKOWE ZAPEWNIENIE**

11.1 Strony podejmą lub spowodują, że podjęte zostaną wszelkie działania w celu wykonania niniejszej Umowy, w szczególności polegające na sporządzeniu wszelkiego rodzaju aktów i dokumentów, doprowadzeniu do zwołania wszelkiego rodzaju spotkań, zgromadzeń lub posiedzeń, udzieleniu wszelkich niezbędnych zrzeczeń, rezygnacji i zgód, a także podjęciu wszelkich uchwał bądź wykonaniu w inny sposób wszelkich przysługujących im praw i uprawnień.

## **12 POSTANOWIENIA OGÓLNE**

12.1 Do przeniesienia praw i obowiązków którejkolwiek ze Stron wynikających z niniejszej Umowy wymagana jest wcześniejsza zgoda drugiej Strony udzielona na piśmie.

12.2 Żadnego prawa, uprawnienia lub roszczenia ani żadnego sposobu ich realizacji lub zaspokojenia wynikającego z przepisów prawa lub postanowień niniejszej Umowy nie uznaje się za podlegającego zrzeczeniu się, ograniczeniu lub wyłączeniu z powodu opóźnienia lub zaniechania w jego wykonaniu, jednorazowego lub częściowego wykonania takiego prawa, uprawnienia lub roszczenia, bądź skorzystania ze sposobu jego realizacji lub zaspokojenia w przeszłości.

12.3 Niniejsza Umowa została sporządzona w formie elektronicznej (kwalifikowany podpis elektroniczny).

## **13 KLAUZULA SALWATORYJNA**

13.1 Każde z postanowień Umowy jest odrębne. Jeśli którekolwiek z postanowień Umowy jest lub będzie niezgodne z prawem, nieważne lub z jakichkolwiek powodów niewykonalne, nie będzie mieć to wpływu na zgodność z prawem, ważność lub wykonalność innych postanowień Umowy.

## **14 ZMIANY DO UMOWY ORAZ PRAWO WŁAŚCIWE**

14.1 Wszelkie zmiany do niniejszej Umowy wymagają formy elektronicznej (kwalifikowany podpis elektroniczny) lub pisemnej pod rygorem nieważności.

14.2 Niniejsza Umowa podlega prawu polskiemu i zgodnie z nim będzie interpretowana.



- 14.3 Ewentualne spory wynikające z niniejszej Umowy lub powstałe w związku z nią, w tym wszelkie kwestie dotyczące istnienia, ważności lub rozwiązania Umowy albo stosunków prawnych powstałych na jej gruncie, będą poddawane pod rozstrzygnięcie i ostatecznie rozstrzygane przez sądy powszechne właściwe dla siedziby Administratora.

**PODPISY:**

**w imieniu Administratora:**

Electronically signed by  
PAWEŁ PIOTR HALWA  
29.01.2025  
17:09:55 +01'00'

Podpis: \_\_\_\_\_

Imię i nazwisko:

Stanowisko:

**w imieniu Emitenta:**

Podpis jest prawidłowy  
Dokument podpisany przez ANNA  
MARIA SUCHOPIŃSKA  
Data: 2025.01.29 11:17:54 CET

Podpis: \_\_\_\_\_

Imię i nazwisko:

Stanowisko:

Podpis jest prawidłowy  
Dokument podpisany przez  
KATARZYNA ANNA SZYMBORSKA  
Data: 2025.01.29 11:19:41 CET

Podpis: \_\_\_\_\_

Imię i nazwisko:

Stanowisko:

## 5.7. Definicje i objaśnienia skrótów

Skrót	Znaczenie
<b>Administrator Hipoteki, Admirator Zabezpieczeń</b>	oznacza SH MANAGEMENT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Plac Stanisława Małachowskiego 2, 00-066 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0001071405, NIP: 5252981827, REGON: 527035186, kapitał zakładowy w wysokości 5.000,00 PLN
<b>Agent Dokumentacyjny, Agent Kalkulacyjny, Agent Emisji, Dom Maklerski, Michael / Ström</b>	oznacza firmę inwestycyjną świadczącą usługę oferowania na rzecz Emitenta Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie, przy Al. Jerozolimskich 100, 02-305 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000712428, NIP: 525-247-22-15, REGON: 142261319, o kapitale zakładowym w wysokości 1.296.470,57 zł;
<b>ASO Catalyst</b>	oznacza alternatywny system obrotu obligacjami prowadzony przez GPW lub jej następców prawnych;
<b>Cena Emisyjna</b>	oznacza cenę nabycia jednej Obligacji równą 1.000 złotych;
<b>Depozyt</b>	oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje
<b>Dzień Emisji</b>	oznacza dzień, w którym po raz pierwszy Obligacje zostaną zapisane w Ewidencji
<b>Dzień Płatności</b>	oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
<b>Dzień Płatności Odsetek</b>	oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
<b>Dzień Roboczy</b>	oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną;
<b>Dzień Ustalenia Praw</b>	oznacza 3 (trzeci) Dzień Roboczy przed Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta; oraz (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta;

<b>Dzień Wcześniejszego Wykupu</b>	oznacza dzień, o którym mowa w ust. 13.2 Warunków Emisji;
<b>Dzień Wykupu</b>	oznacza dzień, w jakim Emitent zobowiązany jest spełnić świadczenia związane z wykupem Obligacji, określone w 13.1 Warunków Emisji;
<b>Emisja</b>	oznacza emisję publiczną Obligacji na podstawie Memorandum;
<b>Emitent, Spółka lub WSD</b>	oznacza spółkę pod firmą White Stone Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Żaryna 2B, 02-593 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000292881, NIP: 1080004146, REGON: 141210596, o kapitale zakładowym w wysokości 171 600 000,00 (stu siedemdziesiąt jeden milionów sześćset tysięcy) złotych.
<b>EUR lub euro</b>	Jednostka monetarna obowiązująca w Unii Europejskiej;
<b>Ewidencja</b>	oznacza ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;
<b>Formularz Zapisu</b>	oznacza formularz zapisu Subskrybenta na Obligacje, przy czym dopuszczalnym jest, aby Formularz Zapisu został złożony w postaci elektronicznej;
<b>GPW</b>	oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
<b>Grupa, Grupa Emitenta, Grupa Kapitałowa Emitenta</b>	oznacza Emitenta, podmioty zależne od Emitenta lub współkontrolowane przez Emitenta w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości
<b>KDPW lub Krajowy Depozyt</b>	oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
<b>Klient Indywidualny</b>	oznacza klienta będącego podmiotem innym niż wskazany jako Klient Instytucjonalny;
<b>Klient Instytucjonalny</b>	oznacza podmiot, o którym mowa w art. 3 pkt 39b lit. a) – i) Ustawy o Obrocie oraz klienta, za którego działa podmiot świadczący usługę zarządzania portfelem instrumentów finansowych;
<b>KNF lub Komisja</b>	Komisja Nadzoru Finansowego;
<b>Kodeks Postępowania Cywilnego</b>	oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1550 ze zm.);
<b>Kodeks Cywilny</b>	oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 ze zm.);
<b>Kodeks karny</b>	oznacza ustawę z dnia 6 czerwca 1997 roku Kodeks karny (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 17 z późn. zm.);
<b>Kodeks Spółek Handlowych</b>	oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 18 ze zm.);
<b>Kwota Odsetek</b>	oznacza kwotę odsetek należną Obligatariuszom od Emitenta z tytułu Obligacji obliczaną i wypłacaną zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji;

<b>MAAT4</b>	oznacza spółkę działającą pod firmą "MAAT4" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Popularna 4/6, 02-473 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000612345, NIP: 7010566505
<b>Memorandum, Memorandum Informacyjne</b>	oznacza memorandum Informacyjne udostępnione w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 2 lit. d Rozporządzenia prospektowego w zw. z art. 38b ust. 1 Ustawy o Ofercie, sporządzone na podstawie Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 maja 2020 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać memorandum informacyjne (Dz.U. z 2020 r. poz. 1053);
<b>Należność Główna</b>	oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji;
<b>Obligacje lub Obligacje Serii L</b>	oznacza obligacje Emitenta serii L;
<b>Obligatariusz</b>	oznacza osoby wskazane Ewidencji jako osoby uprawnione z Obligacji, a po zarejestrowaniu Obligacji w Depozycie przez Agenta Emisji posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje, lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym;
<b>Odsetki, Oprocentowanie</b>	oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji
<b>Oferta lub Oferta publiczna</b>	oznacza ofertę publiczną w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a, b lub d Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie, która wymaga opublikowania Memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b;
<b>Okres Odsetkowy</b>	oznacza okres od Dnia Emisji (nie wliczając tego dnia) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (wliczając ten dzień) i każdy następny okres od Dnia Płatności Odsetek (nie wliczając tego dnia) do następnego Dnia Płatności Odsetek (wliczając ten dzień), z zastrzeżeniem, że ostatni Okres Odsetkowy może mieć inną długość ze względu na natychmiastowy lub przedterminowy wykup Obligacji i będzie się kończył w dniu (wliczając ten dzień), w którym nastąpi płatność związana z natychmiastowym lub przedterminowym wykupem Obligacji
<b>Podmiot Prowadzący Rachunek</b>	oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
<b>Podstawa Wcześniejszego Wykupu</b>	Oznacza zdarzenia określone w pkt. 14 Warunków Emisji
<b>Prawo restrukturyzacyjne</b>	oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2309);
<b>Prawo Upadłościowe</b>	oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jedn. Dz.U. z 2022 r. poz. 1520);
<b>Rachunek Obligacji</b>	oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;

<b>Rachunek Papierów Wartościowych</b>		oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
<b>Rachunek Zbiorczy</b>		oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
<b>Regulacje KDPW</b>		oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności <i>Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych</i> ;
<b>Regulamin GPW</b>		oznacza regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu uchwalonego Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.);
<b>Rozporządzenie memorandum</b>	<b>ws.</b>	oznacza rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 12 maja 2020 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać memorandum informacyjne (Dz.U. z 2020 r. poz. 1053);
<b>Rozporządzenie prospektowe</b>		oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylecia Dyrektywy 2003/71/WE;
<b>Skonsolidowane Aktywa</b>		oznacza łączną wartość aktywów wykazaną w półrocznym oraz rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy
<b>SPS Construction</b>		oznacza spółkę działającą pod firmą "SPS Construction" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach, adres: ul. Wileńska 2, 25-411 Kielce, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Kielcach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000243762, NIP: 6572663928, REGON: 260042994, o kapitale zakładowym w wysokości 2.000.000,00 (dwóch milionów) złotych
<b>Subskrybent</b>		oznacza podmiot, który złożył zapis na Obligacje;
<b>Ustawa o Obligacjach</b>		oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tekst jedn.: Dz. U. z 2024 r., poz. 708 ze zm.);
<b>Ustawa o Obrocie</b>		oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jedn.: Dz.U. z 2024 r. poz. 722 ze zm.);
<b>Ustawa o Ofercie</b>		oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jedn.: Dz.U. z 2024 r. poz. 620 ze zm);
<b>Ustawa Rachunkowości</b>	<b>o</b>	oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (tj.: Dz.U. z 2023 r. poz. 120 ze zm.);
<b>Warunki Emisji</b>		oznacza część Memorandum Informacyjnego zamieszczoną w pkt. 7.4 niniejszego dokumentu;



<b>Wskaźnik Zadłużenia</b>	oznacza proporcję Zadłużenia Finansowego Netto Grupy Emitenta do wartości Skonsolidowanych Aktywów Grupy Emitenta
<b>Zadłużenie Finansowe</b>	<p>oznacza zadłużenie wykazane w ostatnim opublikowanym Sprawozdaniu Finansowym z tytułu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) środków wypłaconych w ramach pożyczki (za wyjątkiem pożyczek udzielonych przez udziałowca lub beneficjenta rzeczywistego Emitenta) lub kredytu;</li> <li>(b) akceptacji w ramach kredytu akceptacyjnego (lub jego odpowiednika w formie zdematerializowanej);</li> <li>(c) umowy nabycia lub emisji obligacji, weksli, innych papierów wartościowych, skryptów dłużnych lub innych tym podobnych instrumentów;</li> <li>(d) umowy najmu, dzierżawy, sprzedaży ratalnej lub innej umowy, która zgodnie z ogólnie przyjętymi zasadami rachunkowości byłaby traktowana jako umowa leasingu finansowego lub kapitałowego, w wyłączeniu zobowiązań z tytułu użytkowania wieczystego gruntów;</li> <li>(e) wierzytelności sprzedawanych lub dyskontowanych (z wyłączeniem wierzytelności zbywanych bez regresu do zbywcy);</li> <li>(f) wszelkich transakcji pochodnych zawartych w związku z zabezpieczeniem przed wahaniami stóp procentowych lub cen lub uzyskiwaniem dochodu z takich wahań stóp procentowych lub cen (przy obliczaniu wartości transakcji pochodnej pod uwagę brana będzie tylko ich wartość rynkowa);</li> <li>(g) zobowiązań z tytułu wszelkich roszczeń zwrotnych lub regresowych w związku z: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) zobowiązaniem odszkodowawczym,</li> <li>(ii) gwarancją zabezpieczającą wykonanie umowy,</li> <li>(iii) akredytywą zabezpieczającą lub dokumentową lub</li> <li>(iv) dowolnym innym instrumentem wystawionym przez bank lub instytucję finansową</li> </ul> za wyjątkiem gwarancji zwyczajowo udzielanych przez inwestora lub generalnego wykonawcę lub wykonawcę w toku procesu budowlanego lub sprzedaży mieszkań (w tym gwarancje jakości, gwarancje dobrego wykonania robót budowlanych, gwarancje na rzecz podwykonawców);</li> <li>(h) kosztów nabycia dowolnego składnika majątku lub usługi, o ile są one płatne po terminie ich nabycia lub objęcia w posiadanie przez stronę zobowiązaną, a płatność odroczone: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) stanowi głównie sposób pozyskania środków finansowych lub finansowania nabycia lub budowy takiego składnika majątkowego lub realizacji takiej usługi; oraz</li> </ul> </li> </ul>

	<p>(ii) ma zostać zapłacona ponad sześć miesięcy po dacie nabycia lub dostawy;</p> <p>(i) innych transakcji mających z gospodarczego punktu widzenia skutek pożyczki;</p> <p>(j) jakiegokolwiek zabezpieczenia przed stratami finansowymi jakiejkolwiek osoby w związku z dowolną pozycją, o której mowa w punktach (a) do (g) powyżej.</p> <p>Dla uniknięcia wszelkich wątpliwości do Zadłużenia Finansowego nie zalicza się pozycji w pasywach „zaliczki otrzymane na dostawy”.</p>
<b>Zadłużenie Finansowe Netto</b>	<p>oznacza Zadłużenie Finansowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta (bez podwójnego liczenia), pomniejszone o:</p> <p>(a) środki pieniężne i ich ekwiwalenty w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości wskazane w ostatnim opublikowanym Sprawozdaniu Finansowym; oraz</p> <p>(b) środki pieniężne zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych w rozumieniu Ustawy Deweloperskiej wskazane w ostatnim opublikowanym Sprawozdaniu Finansowym</p>
<b>Zgromadzenie Obligatariuszy</b>	<p>oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie art. 47 Ustawy o Obligacjach;</p>
<b>Złoty, PLN, zł,</b>	<p>prawny środek płatniczy Rzeczypospolitej Polskiej;</p>
<b>Żądanie Wcześniejszego Wykupu</b>	<p>oznacza pisemne żądanie wykupu Obligacji złożone Emitentowi przez Obligatariusza w związku z wystąpieniem Podstawy Wcześniejszego Wykupu;</p>