

KAUTILYA REAL ESTATE FUND
SEBI REGISTRATION NUMBER: IN/AIF2/18-19/0574
B 7/45, T/F, Safdarjung Enclave Extension, New Delhi – 110029

SANCTION LETTER

July 27, 2021

Kautilya Real Estate Fund (“**KREF**”) has agreed to sanction an investment to Alpine Infraprojects Private Limited (“Company”) of debt facility of INR 90 (Ninety) Crores subject to the execution of binding agreements and the security documents (Definitive Agreements) and completion of conditions precedent (including due diligence) each to the satisfaction of KREF.

| | | |
|-----|----------------------------|---|
| 1. | Issuer of NCDs | Alpine Infraprojects Private Limited |
| 2. | Debenture Trustee | IDBI Trusteeship Services Limited |
| 3. | Project | Group housing project “ AIG Royal or Project ” being developed by Alpine Infraprojects Private Limited on the Project Land |
| 4. | Project Land | Land admeasuring of about 13,800 sq. mts at Plot GH – 16D, Greater Noida, Gautam Buddh Nagar, Uttar Pradesh |
| 5. | Personal Guarantors | i. Rakesh Kumar Aggarwal ii. Rajeev Aggarwal |
| 6. | Corporate Guarantor | Bankey Bihari Infrahomes Private Limited , developing Project Aggarwal Heights in Raj Nagar Extension |
| 7. | Instrument | Non-Convertible Debentures (NCDs) |
| 8. | Facility Amount | Rs 90crs (Rs Ninety Crores). The availability of facility amount is subject to closing adjustment made on the date of funding prior to disbursement |
| 9. | Interest Rate | 16.0% (sixteen percent) per annum, accrued on daily basis, compounded and payable quarterly. |
| 10. | Processing Fees | Rs 45,00,000/- (Indian Rupees Forty Five Lakhs) + GST. (“Processing Fee”) |
| 11. | Final Maturity Date | 31st December, 2026 |
| 12. | Purpose | i. Development and Construction of the Project ii. Upfront Fees iii. DSRA iv. Refinance Existing Lenders v. Land Payments vi. Unsecured Lender Payments |
| 13. | Security Package | i. Hypothecation of receivables from sold and unsold units in Project AIG Royal and Project Aggarwal Heights; ii. Personal Guarantee of Promoters: Rakesh Aggarwal and Rajeev Aggarwal iii. Pledge of atleast 99% shares of the Issuer iv. Mortgage on project land and unsold units in Project AIG Royal and Project Aggarwal Height v. 100% Escrow Control for Project AIG Royal and Project Aggarwal Heights vi. Post Dated Cheques for Principal and Interest payments from Issuer and Promoters vii. Corporate Guarantee of Bankey Bihari Infrahomes Pvt Ltd |

KAUTILYA REAL ESTATE FUND
SEBI REGISTRATION NUMBER: IN/AIF2/18-19/0574
B 7/45, T/F, Safdarjung Enclave Extension, New Delhi – 110029

SANCTION LETTER

July 27, 2021

For Kautilya Real Estate Fund,

DocuSigned by:

66CCBC09C934464...
Piyush Chandra
Authorised Signatory

DocuSigned by:

E49F7DD0DB674AF...
Gaurav Mahajan
Authorised Signatory

Accepted by Alpine Infraprojects Private Limited,

Rajeev Aggarwal
Authorised Signatory

Rakesh Kumar Aggarwal
Authorised Signatory

FORM NO. 29

(RULE 827)

(SUPPLIMENTARY CERTIFICATE OF SEARCH)

Application No. 1571 of 2021
Certificate No. 1571 of 2021

Shri सोमेश छोकर एडवोकेट have applied to me for a certificate giving particulars of Registration act and encombrances, if any in respect that undermentioned property .
स्थित सैक्टर-01 ग्रेटर नोएडा जिला गौतमबुद्धनगर प्लाट नं0 जीएच-16डी क्षेत्रफल 13800.00 वर्गमीटर। आवेदन पत्र के अनुसार नाम मै0 एलपाइन इन्फ्रा प्रोजेक्ट्स प्रा0लि0 निवासी ऑफिस नं0 7 आर0बी0आई0 कालौनी मार्केट हौजखास नई दिल्ली।

I here by certify that search has been made in Book II and index related there to from the year 14/09/2020 to the year 30/11/2021 of facts and encombrances affection the said Property and that on such the following facts and encumbrances appears:-

| Sl. No. | (a) Description of the property is given in the documents. | Date of execution | Nature & value of documents | Name of the parties Executed & claimant | Reference of No. year |
|---------|--|------------------------|-----------------------------|---|-----------------------|
| | उपलब्ध सूची नं0 2 के अनुसार उपलब्ध आवेदन पत्र के अनुसार | ब बजाहिर तैयार किया | कोई भार नहीं गया | पाया गया है। | |

I also certify that have there aforesaid act and encombrances on the acts and effecting the said property have been not found।

Search Prepared by-

(Signature)

Search Examined by-

(Signature)

NOTE

1. The act and encombrances shown in this certificates are those discovered with reference to the description of property furnished by the applicant. If the same properties been described in registered documents in manner different from the view in which the have applicant has described those transaction evidence by such document all not be included in the certificate.
2. The required search has been as carefully as possible by the office but the department will not in pay person, hold itself responsible for errors in the results of the search embodied in the certificate.
3. This certificate does not include documents if any which have been presented but have not been registered up to date.

Office:- Sub Registrar Dadri Gautam Budh Nagar :

Date:- 01.12.2021

Sub Registrar Dadri
Gautam Budh Nagar

उप निबन्धक
दादरी

(नियम 327)
कार्यालय उपनिबन्धक गौतमबुद्धनगर, सदर जनपद गौतमबुद्धनगर।
तलाश का प्रमाण पत्र

प्रमाण पत्र संख्या 3152 वर्ष 2021
आवेदन संख्या 3154 वर्ष 2021

श्री सोमेश छोकर, एडवोकेट द्वारा निम्नलिखित सम्पत्ति से सम्बन्धित, रजिस्ट्रीकृत कृत्यों और वारों का विवरण का प्रमाण पत्र के लिये आवेदन किये जाने पर प्लॉट नं० जीएच-16डी क्षेत्रफल 13,800 वर्ग मीटर सैक्टर-01 ग्रेटर नोएडा जिला गौतमबुद्धनगर (सम्पत्ति मालिक का नाम आवेदन पत्र के अनुसार) मै० अल्पाइन इन्फ्रा प्रोजेक्टस प्रा० लि०, आफिस सं०-7 आर०बी०आई० कालोनी मार्किट हौजखास नई दिल्ली।

मैं एतद्वारा प्रमाणित करता हूँ कि कार्यालय के कम्प्यूटर में उपलब्ध इण्डैक्स संख्या-2 की वर्ष 2009 से 2020 तक की तलाश की गई और उपरोक्त सम्पत्ति को प्रभावित करने वाला कोई कृत्य या वार नहीं पाया गया।

| क्रमांक | सम्पत्ति का ब्योरा | लेखपत्र के नि पादन की तारीख | प्रकार और मूल्यांकन | पक्षकारों के नाम | | लेखपत्र का क्रमांक और वर्ष |
|---------|--------------------|-----------------------------|---------------------|------------------|---------|----------------------------|
| | | | | निष्पादनकर्ता | दावेदार | |
| - | - | - | - | - | - | - |

नोट

1. इस प्रमाण पत्र में वो वार या कृत्य दिखाये जायेंगे जो आवेदक द्वारा दिये गये सम्पत्ति के ब्योरे के आधार पर दूढ़े गये। यदि रजिस्ट्रीकृत लेखपत्र में सम्पत्ति को आवेदक द्वारा आवेदन में दिये गये वर्णन से किसी दूसरे ढंग से वर्णीत किया गया हो तो ऐसे लेखपत्रों से प्राप्त सूचना को प्रमाणपत्र में दर्ज नहीं किया जायेगा। यह तलाश प्रमाणपत्र कम्प्यूटर में उपलब्ध डाटाबेस के इण्डैक्स के अनुसार तैयार किया गया है।
2. वांछित तलाश कार्यालय द्वारा यथासम्भव सावधानी के साथ की गई है और विभाग प्रमाण पत्र में शामिल सूचना के लिये उत्तरदायी न होगा।
3. इस प्रमाणपत्र में उन लेखपत्रों से सम्बन्धित सूचना शामिल नहीं है जो प्रस्तुत हो चुके हैं परन्तु जिनका आज की तारीख तक रजिस्ट्रीकरण नहीं हुआ है।

This Certificate only for search not ownership certificate.

दिनांक : 01 दिसम्बर 2021

प्रमाणपत्र तैयार कर्ता

प्रमाणपत्र का परीक्षा किया

हस्ताक्षर

हस्ताक्षर

रजिस्ट्रीकर्ता अधिकारी
का हस्ताक्षर

SUB-REGISTRAR
(Greater Noida)
Gautam Budh Nagar