NOTA INFORMACYJNA

sporządzona w związku z ubieganiem się o wprowadzenie do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

10.571 obligacji zwykłych na okaziciela serii E oraz 20.429 obligacji zwykłych na okaziciela serii F oznaczonych jednym kodem ISIN PLO351600104

wyemitowanych przez „WAN" S.A. 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. (rynku 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:

NOBLE SECURITIES
DOM MAKLERSKI

Data sporządzenia Noty Informacyjnej: 5 marca 2026 r.

I. OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W NOCIE INFORMACYJNEJ

1.1 Emitent

Niniejszym oświadczam w imieniu Emitenta, że zgodnie z moją najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w Nocie Informacyjnej 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:

Aneta Zdulska — Elektronicznie podpisany przez Aneta Zdulska Data: 2026.03.05 09:36:06 +01'00'

Aneta Zdulska

Członek Zarządu

Sergiusz Jan Kulka — Elektronicznie podpisany przez Sergiusz Jan Kulka Data: 2026.03.05 12:26:33 +01'00'

Sergiusz Kulka

Członek Zarządu

1.2 Autoryzowany Doradca

Niniejszym oświadczamy w imieniu Autoryzowanego Doradcy, iż Nota Informacyjna dla obligacji serii E oraz obligacji serii F spółki „WAN" S.A. została sporządzona zgodnie w 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 są prawdziwe, rzetelne i zgodnie ze stanem faktycznym oraz, że nie pominięto w nim żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jego 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:

NOBLE SECURITIES DOM MAKLERSKI — Signed by / Podpisano przez: Dominik Ucieklak Date / Data: 2026-03-05 16:58

Dominik Ucieklak

Prezes Zarządu

NOBLE SECURITIES DOM MAKLERSKI — Signed by / Podpisano przez: Iwona Ustach Date / Data: 2026-03-05 14:35

Iwona Ustach

Wiceprezes Zarządu

II. WSTĘP

2.1 Podstawowe informacje o Emitencie

Nazwa i forma prawna:	**„WAN" Spółka Akcyjna**
Siedziba i adres:	al. Jana Pawła II 80/1, 00-175 Warszawa
KRS:	0000018902, rejestr przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzony przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
NIP:	5271252012
REGON:	011282079
LEI:	2594000M0MWVQIX8RP47
Numer telefonu:	+48 22 435 11 30
Strona internetowa:	www.wan.com.pl
Adres poczty elektronicznej:	zarzad@wan.com.pl

2.2 Wskazanie wszystkich osób odpowiedzialnych za informacje zamieszczone w nocie informacyjnej

Osoby uprawnione do reprezentowania Emitenta:

- Aneta Zdulska – Członek Zarządu
- Sergiusz Kulka – Członek Zarządu

Sposób reprezentacji Emitenta:

Do składania oświadczeń oraz podpisywania dokumentów w imieniu Spółki uprawniony jest:

a) Prezes Zarządu działający samodzielnie;

b) dwaj członkowie Zarządu działający łącznie;

c) jeden 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 uzyskania zezwolenia, licencji lub zgody.

2.4 Podstawowe informacje o Autoryzowanym Doradcy

Nazwa i forma prawna:	**Noble Securities Spółka Akcyjna**
Siedziba i adres:	ul. Prosta 67, 00-838 Warszawa
Numer telefonu:	+48 12 422 31 00
Strona internetowa:	www.noblesecurities.pl
Adres poczty elektronicznej:	biuro@noblesecurities.pl
KRS:	0000018651, rejestr przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzony przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
REGON:	350647408
NIP:	6760108427
Zakres działań we współpracy z Emitentem	wsparcie Emitenta przy sporządzaniu treści niniejszej Noty Informacyjnej, złożenie w niniejszej Nocie Informacyjnej oświadczenia przewidzianego dla Autoryzowanego Doradcy, sporządzenie wniosku o wprowadzenie Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie, udział w procedurze wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie.

SPIS TREŚCI

I.	**OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDIALNYCH 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**	**7**
IV.	**DANE O OBLIGACJACH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU**	**24**
4.1	Cele emisji	24
4.2	Rodzaj dłużnych instrumentów finansowych	24
4.3	Wielkość emisji.	25
4.4	Wartość nominalna oraz cena emisyjna	26
4.5	Informacja o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika 4 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu	27
4.6	Wykup Obligacji	28
4.6.1	Natychmiastowy, wcześniejszy wykup Obligacji	28
4.7	Warunki wypłaty oprocentowania	31
4.8	Wysokość i forma przedmiotu zabezpieczenia oraz oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia	32
4.9	Zgromadzenie Obligatariuszy	42
4.10	Wartości zaciągniętych zobowiązań, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustalonej na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie propozycji nabycia instrumentów objętych wnioskiem oraz perspektyw kształtowania się zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji	42
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	43
4.12	Ogólne informacje o ratingu przyznanym emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej oceny oraz odesłanie do szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych	43
4.13	Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na pieniężne	43
4.14	W przypadku ustanowienia jakiejkolwiek formy zastawu lub hipoteki jako zabezpieczenia wierzytelności wynikających z dłużnych instrumentów finansowych - wycenę przedmiotu zastawu lub hipoteki dokonaną przez uprawniony podmiot lub skrót tej wyceny	44
4.15	W przypadku emisji obligacji zamiennych na akcje – dodatkowo: a) liczba głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta, która przysługiwałaby z objętych akcji - w przypadku gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych Obligacji, b) ogólna liczba głosów na walnym zgromadzeniu emitenta - w przypadku gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych obligacji	44

4.16 W przypadku emisji obligacji z prawem pierwszeństwa - dodatkowo: a) liczba akcji przypadających na jedną obligację, b) cena emisyjna akcji lub sposób jej ustalenia, c) terminy, od których przysługują i wygasają prawa obligatariuszy do nabycia tych akcji 44

4.17 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 45

4.18 Informacje o wyemitowanych i niewykupionych obligacjach Emitenta 45

V. ZAŁĄCZNIKI 45

5.1 Definicje i objaśnienia skrótów

5.2 Odpis z Krajowego Rejestru Sądowego Emitenta

5.3 Aktualny tekst statutu Emitenta

5.4 Uchwały stanowiące podstawę emisji Obligacji

5.4.1 Uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia „WAN" S.A. – Uchwała Programowa

5.4.2 Uchwała Zarządu „WAN" S.A. – Uchwała Programowa

5.4.3 Uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia „WAN" S.A. – Uchwała Emisyjna Obligacji serii E

5.4.4 Uchwała Zarządu „WAN" S.A. – Uchwała Emisyjna Obligacji serii E wraz z uchwałą zmieniającą

5.4.5 Uchwała Zarządu „WAN" S.A. w sprawie przydziału Obligacji serii E

5.4.6 Uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia „WAN" S.A. – Uchwała Emisyjna Obligacji serii F

5.4.7 Uchwałą Zarządu „WAN" S.A. – Uchwała Emisyjna Obligacji serii F

5.4.8 Uchwała Zarządu „WAN" S.A. w sprawie przydziału Obligacji serii F

5.5 Warunki Emisji Obligacji serii E

5.5.1 Warunki Emisji Obligacji serii E – wersja jednolita

5.5.2 Aneks nr 1 do Warunków Emisji Obligacji serii E

5.6 Warunki Emisji Obligacji serii F

5.6.1 Warunki Emisji Obligacji serii F – wersja jednolita

5.6.2 Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy ws. zmiany treści Warunków Emisji Obligacji serii E oraz serii F wraz ze zgodą Emitenta na dokonanie zmiany

5.7 Umowa z AZ

5.7.1 Umowa z AZ dotycząca Obligacji serii E oraz Aneks do Umowy nr 1

5.7.2 Umowa z AZ dotycząca Obligacji serii F

5.8 Oświadczenie Emitenta oraz Administratora Zabezpieczeń o ustanowieniu zabezpieczeń

III. CZYNNIKI RYZYKA

Przed podjęciem decyzji o dokonaniu inwestycji w Obligacje potencjalni Inwestorzy powinni starannie przeanalizować czynniki ryzyka przedstawione poniżej oraz inne informacje zawarte w niniejszej Nocie Informacyjnej.

Realizacja jednego lub kilku z wymienionych ryzyk samodzielnie lub w połączeniu z innymi okolicznościami może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność Emitenta lub Grupy Emitenta, ich sytuację finansową, wyniki działalności lub płynność finansową, co z kolei może skutkować obniżeniem lub utratą przez Emitenta zdolności do wykonania zobowiązań z Obligacji, a tym samym poniesieniem przez Obligatariuszy straty równej całości lub części inwestycji w Obligacje.

Wskazane poniżej czynniki ryzyka są kluczowymi istotnymi czynnikami ryzyka właściwymi i specyficznymi dla Emitenta i Grupy Emitenta oraz oferty obligacji serii E i obligacji serii F i notowania Obligacji w Alternatywnym Systemie Obrotu. W związku z tym nie są jedynymi czynnikami ryzyka, na które Emitent lub Grupa Emitenta są narażeni. Pozostałe czynniki ryzyka obejmują ryzyka charakterystyczne generalnie dla spółek prowadzących działalność w Polsce oraz regionie Europy Środkowej, globalną ekonomię i warunki polityczne, jak również dla spółek prowadzących działalność na rynku właściwym dla Emitenta, a także związane z ofertami publicznymi obligacji i notowaniem obligacji w obrocie zorganizowanym na terenie Unii Europejskiej. Podejmując decyzję inwestycyjną co do nabycia Obligacji, Inwestorzy powinni wziąć pod uwagę również wszelkie takie inne czynniki ryzyka, gdyż ich ziszczenie się może również mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy rozwoju Emitenta i Grupy Emitenta.

Nie można wykluczyć, że z upływem czasu ryzyka określone poniżej nie będą stanowiły kompletnej ani wyczerpującej listy i w związku z tym na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej przedstawione poniżej ryzyka nie mogą być traktowane jako jedyne, na które Emitent i Grupa Emitenta są narażeni. Emitent i Grupa Emitenta mogą być narażeni na dodatkowe ryzyka i niewiadome, które nie są obecnie znane Emitentowi.

Istotność każdego z poniższych ryzyk została oceniona przez Emitenta w oparciu o dwa czynniki, tj. (i) przewidywaną skalę negatywnego wpływu na Spółkę i papiery wartościowe objęte w niniejszej Nocie Informacyjnej oraz (ii) prawdopodobieństwo jego wystąpienia. Czynniki ryzyka są wymieniane w kolejności od najistotniejszych do najmniej istotnych.

3.1 Czynniki ryzyka, które mogą mieć wpływ na zdolność Emitenta do wypełniania na rzecz inwestorów zobowiązań wynikających z papierów wartościowych

Ryzyko refinansowania i ograniczony dostęp do zewnętrznych źródeł finansowania

W celu kontynuowania rozwoju swojej działalności Grupa Emitenta potrzebuje znaczących środków finansowych, a potrzeby te są w istotnym stopniu zaspokajane zewnętrznym finansowaniem w formie kredytów, pożyczek czy emisji obligacji.

Zobowiązania z tytułu obligacji stanowią jednostkowo najwyższe zobowiązania Grupy Emitenta.

Na datę Noty Informacyjnej pozostające do spłaty zobowiązania z tytułu obligacji (według ich wartości nominalnej) wyniosły łącznie 107.500.000 (sto siedem milionów pięćset tysięcy) złotych. Emitent terminowo spłaca zobowiązania z tytułu obligacji, w tym niektóre ze zobowiązań spłaca przed terminem ich wykupu. Nie można jednak wykluczyć, że w przyszłości pojawią się trudności z terminową obsługą zobowiązań z tytułu obligacji, w tym w szczególności ograniczenia w możliwości refinansowania ich kolejnymi seriami obligacji.

Drugą największą kategorią zobowiązań Grupy Emitenta są kredyty bankowe, jednostkowo najwyższymi zobowiązaniami Grupy Emitenta jest przyznany przez VELO BANK S.A. kredyt odnawialny na kwotę 20.000.000 (dwadzieścia milionów) złotych, którego termin spłaty przypada 30 grudnia 2026 r. Na Datę Noty Informacyjnej po częściowej spłacie w dniu 15 stycznia 2026 r. kredytu w kwocie 9.000.000 (dziewięć milionów) pozostające do spłaty saldo kredytu wyniosło 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych.

Należy mieć na uwadze, że termin spłaty kredytu przypada przed Dniem Wykupu Obligacji i może częściowo ograniczyć zdolność Grupy Emitenta do obsługi innych zobowiązań, w tym zobowiązań z tytułu Obligacji, a w przypadku braku spłaty kredytu postawić w stan wymagalności również inne zobowiązania Grupy Emitenta, co może negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy Emitenta. Emitent przewiduje, że źródłem spłaty ww. zobowiązań będą środki uzyskane ze sprzedaży aktywów Grupy Emitenta i wypracowane wyniki finansowe, a w ostateczności także pozyskane nowe finansowanie dłużne lub rolowanie (refinansowanie) kredytu.

Zdolność Grupy Emitenta do obsługi zobowiązań zależy w istotnej mierze od powodzenia rynkowego prowadzonych projektów deweloperskich. W przypadku, gdy projekt nie uzyska wymaganych zgód administracyjnych, w tym pozwolenia na użytkowanie, nie zostanie ukończony lub przychody z jego sprzedaży lub najmu będą niższe niż założono, zdolność Emitenta do regulowania swoich zobowiązań, może zostać ograniczona. Wywiązanie się przez Emitenta ze zobowiązań, w tym z zobowiązań z tytułu Obligacji, w przypadku braku innych źródeł kapitału, może wymagać ich refinansowania. Ryzyko refinansowania dotyczy zarówno samej zdolności do wykupu zapadającego zadłużenia jak i warunków, na których może ono zostać refinansowane.

Dostępność refinansowania może być okresowo utrudniona lub ograniczona. Istotne lub długotrwałe ograniczenie lub brak dostępności takich środków pieniężnych może niekorzystnie wpłynąć na zdolność Emitenta do spłaty zobowiązań, w tym zobowiązań wynikających z Obligacji.

Możliwość wykorzystania zewnętrznych źródeł finansowania uzależniona jest nie tylko od sytuacji finansowej Emitenta, ale również od ogólnej koniunktury gospodarczej, koniunktury na rynku kapitałowym i zaufania inwestorów, popytu na mieszkania i powierzchnie komercyjne, skłonności banków do finansowania podmiotów z branży nieruchomości, oraz szeregu innych czynników zewnętrznych. Brak dostępności finansowania zewnętrznego w oczekiwanym czasie, kwotach i na określonych warunkach, może uniemożliwić Emitentowi wywiązanie się ze zobowiązań, w tym zobowiązań wynikających z Obligacji.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność ryzyka jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

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 przez Emitenta świadczeń pieniężnych z Obligacji polega na wykupie Obligacji poprzez zapłatę wartości nominalnej Obligacji oraz na zapłacie odsetek, a w przypadku Wcześniejszego Wykupu Obligacji na żądanie Emitenta – także na zapłacie Premii określonej w Warunkach Emisji. Świadczenia te mogą nie zostać wykonane albo ich wykonanie może ulec opóźnieniu, jeżeli na skutek pogorszenia sytuacji finansowej Emitenta nie będzie on dysponował odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminie ich wymagalności.

Zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań z tytułu Obligacji może ulec pogorszeniu, w szczególności w przypadku istotnego pogorszenia wyników finansowych Emitenta, wystąpienia opóźnień w realizacji poszczególnych projektów względem przyjętych harmonogramów lub przekroczenia założonych dla nich budżetów, spadku popytu na mieszkania i powierzchnie komercyjne, braku możliwości pozyskania finansowania własnego lub obcego, a także ze względu na inne czynniki pozostające poza kontrolą Emitenta.

Skutkiem niedokonania wykupu Obligacji w terminie może być upadłość Emitenta, 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 zawierają szereg klauzul, których naruszenie daje prawo Obligatariuszowi (po spełnieniu określonych działań i wypełnieniu odpowiedniej procedury) do żądania Wcześniejszego Wykupu Obligacji przez Emitenta na żądanie Obligatariusza. 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. Zgodnie z przepisami Prawa Upadłościowego (i) domniemywa się, że dłużnik utracił zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych, jeżeli opóźnienie w wykonaniu zobowiązań pieniężnych przekracza trzy miesiące, (ii) domniemywa się, że zobowiązania pieniężne dłużnika przekraczają wartość jego majątku, jeżeli zgodnie z bilansem jego zobowiązania, z wyłączeniem rezerw na zobowiązania oraz zobowiązań wobec jednostek powiązanych, przekraczają wartość jego aktywów, a stan ten utrzymuje się przez okres przekraczający dwadzieścia cztery miesiące. 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 zaspokajane 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 uwagi na brak majątku Emitenta wystarczającego na zaspokojenie kosztów postępowania lub jeżeli majątek ten wystarcza jedynie na zaspokojenie tych kosztów. 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, w szczególności w kontekście ograniczeń co do możliwości wykupu Obligacji, jakie przepisy ww. aktów prawnych przewidują w przypadku złożenia wniosku o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego lub otwarcia tego postępowania, czy też w przypadku złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości lub ogłoszenia upadłości Emitenta. 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.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność ryzyka jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Ryzyko utraty płynności finansowej

Grupa Emitenta realizuje projekty inwestycyjne o charakterze długoterminowym (powyżej roku), które cechuje długi cykl rotacji gotówki i długi okres zwrotu. W przypadku nieterminowego spływu należności od klientów lub – w skrajnym przypadku – braku wpływów pieniężnych w wymaganej wysokości, Grupa Emitenta może mieć trudności w utrzymaniu płynności finansowej. Ewentualne problemy z płynnością mogą negatywnie wpłynąć na możliwość wywiązania się przez Emitenta z jego zobowiązań, a co za tym idzie spowodować konieczność zapłaty kar lub odszkodowań. Emitent stara się ograniczać powyższe ryzyko, systematycznie monitorując realizowane projekty zarówno pod kątem płynności finansowej, jak również zawierając umowy na dostawy materiałów i usług z odroczonymi terminami płatności. Emitent zarządza ryzykiem utraty płynności finansowej poprzez bieżące monitorowanie spływu należności oraz planowanie przepływów finansowych dla każdego z realizowanych projektów osobno, jak i w skali całego przedsiębiorstwa Emitenta. W przeszłości Emitent nie miał problemów z płynnością finansową.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność ryzyka jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Ryzyko związane z pozyskiwaniem finansowania dłużnego

Z uwagi na wysoką kapitałochłonność działalności, Grupa Emitenta może napotkać trudności w pozyskiwaniu środków finansowych na bieżącą działalność co może stanowić barierę w jej rozwoju. Tym samym trudności w pozyskiwaniu środków finansowych mogą negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy Emitenta.

Dodatkowym czynnikiem ryzyka związanego z koniecznym pozyskiwaniem środków tytułem finansowania dłużnego jest ryzyko związane z klauzulami i kowenantami. Niekorzystne kształtowanie się wyników finansowych Grupy Emitenta, nawet mające charakter przejściowy, niedostosowanie obowiązujących w systemie bankowym metodyk oceny standingu finansowego podmiotów gospodarczych branży deweloperskiej do realiów memoriałowej wyceny wyników finansowych osiąganych przez te podmioty w trakcie realizacji procesów inwestycyjnych, może powodować konsekwencje w postaci ograniczenia pewnych swobód dysponowania środkami pieniężnymi, zwiększeniem poziomu marż ryzyka kredytowego, a także zmianę strukturyzacji finansowania kredytowego.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako wysokie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Ryzyko walutowe

Grupa prowadzi swoją działalność wyłącznie na terytorium Polski. Jedynie niewielka część przychodów Grupy Emitenta z tytułu najmu jest generowana w EUR, w związku z czym ryzyko walutowe jest ograniczone. Ryzyko walutowe jest na bieżąco oceniane przez kadrę zarządzającą Emitenta na zasadach ogólnych oraz na zasadzie indywidualnej, a w przypadkach wymagających działań, podejmuje ona odpowiednie kroki w celu ograniczenia ryzyka walutowego.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność ryzyka i prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

3.2 Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w którym działa Emitent i Grupa Emitenta

Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich

W toku prowadzenia przez spółki celowe Emitenta inwestycji deweloperskich możliwy jest wzrost kosztów inwestycyjnych, wynikający ze specyfiki procesu budowlanego, w tym, z faktu, iż: (i) roboty budowlane w ramach poszczególnych projektów prowadzone są przez zewnętrzne podmioty i Grupa Emitenta nie jest w stanie skutecznie zapewnić terminowości i prawidłowości wykonania zamówionych robót, (ii) realizacja robót budowlanych przebiega w stosunkowo długim okresie, w czasie którego mogą ulec zmianie ceny materiałów budowlanych oraz koszty zatrudnienia wykwalifikowanych pracowników, (iii) realizacja robót budowlanych uzależniona jest w dużym stopniu od panujących warunków atmosferycznych, które, gdy są niesprzyjające, mogą doprowadzić do opóźnień w realizacji projektu oraz konieczności ponoszenia kosztów zabezpieczenia budowy w czasie gdy roboty nie są prowadzone, (iv) warunki gruntowe nieruchomości pod projekty deweloperskie mogą wymagać dodatkowych nakładów inwestycyjnych związanych z odpowiednim dostosowaniem gruntów pod inwestycje, (v) wadliwe materiały budowlane muszą być zastępowane materiałami prawidłowymi o odpowiedniej jakości, oraz (vi) wady projektowanych budynków wymagają ich usunięcia.

Ponadto do innych czynników, które mogą spowodować wzrost kosztów inwestycyjnych należą m.in.: inflacja, wzrost kosztów pracy, wzrost podatków i innych zobowiązań publicznoprawnych, sankcje administracyjne (w szczególności administracyjne kary pieniężne) zmiany w przepisach prawa lub polityce rządowej oraz wzrost kosztów finansowania.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność ryzyka jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Ryzyko związane ze zmianą cen nieruchomości oraz warunków najmu

Grupa Emitenta jest narażona na ryzyko zmian cen nieruchomości i warunków ich wynajmu. Nie ma gwarancji, że ceny nieruchomości i stawki najmu będą rosły, a Grupa Emitenta będzie miała możliwość sprzedaży lub wynajęcia swoich obiektów po cenach zapewniających zysk. Duże rozdrobnienie najemców oraz wieloletnie umowy najmu zabezpieczają Grupę Emitenta przed ryzykiem gwałtownej zmiany wielkości wynajmowanej powierzchni lub stawek najmu, co z kolei wpłynęłoby na spadek wartości posiadanych nieruchomości. Dodatkowym czynnikiem, będącym elementem zarządzania cenami jest stopa waloryzacji, będąca integralną częścią niemal wszystkich umów najmu na posiadane lokale do wynajęcia. Atrakcyjne nieruchomości znajdujące się w portfelu Grupy Emitenta i wieloletnie umowy najmu ze stabilnymi podmiotami, spowodowały, że wartości nieruchomości komercyjnych nie uległy istotnym zmianom, a tam, gdzie zmiany się pojawiły, były to wzrosty wartości. W praktyce przekładało się to na sprzedaż aktywów po cenach zgodnych z wycenami lub wyższych. Jeżeli naruszona zostanie zdolność najemców do zapłaty czynszu lub zdolność potencjalnych nabywców do nabywania nieruchomości, może to wywrzeć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy Emitenta, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia zobowiązań z tytułu Obligacji.

Istotny wpływ na wartość posiadanych przez Grupę Emitenta nieruchomości mają również m.in. ewentualne zmiany stawek czynszu, poziomu wynajęcia, poziomu stóp kapitalizacji oraz w części przypadków zmiany kursów walutowych (głównie EUR/PLN).

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako wysokie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Ryzyko związane z utratą najemców nieruchomości komercyjnych

Grupa Emitenta jest właścicielem nieruchomości m.in. o charakterze usługowo-handlowym oraz biurowym, których powierzchnia jest wynajmowana przede wszystkim najemcom zewnętrznym. Rozwiązanie umowy najmu przez któregokolwiek z kluczowych najemców może negatywnie wpłynąć na wizerunek poszczególnych nieruchomości. W przypadku gdy najemca nie wywiązuje się z zawartej umowy najmu, zostanie ogłoszona jego upadłość lub rozpocznie się jego restrukturyzacja, może nastąpić (tymczasowo lub długoterminowo) opóźnienie w płatnościach czynszu, a w razie niezastąpienia go innym najemcą, także ograniczenie w wysokości dochodów z wynajmu. Grupa Emitenta może nie mieć możliwości skompensowania powyższych zdarzeń z powodu trudności w znalezieniu odpowiedniego najemcy, który zastąpiłby poprzedniego, co może przełożyć się również na możliwą do uzyskania cenę ze sprzedaży takiej nieruchomości. Jeżeli Grupa Emitenta nie będzie w stanie przedłużyć obowiązujących umów najmu z kluczowymi najemcami lub zastąpić ich nowymi najemcami, może ponosić istotne koszty dodatkowe lub utracić część dochodów, co z kolei może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy Emitenta. Jeżeli wzrośnie współczynnik pustostanów lub obniżone zostaną stawki czynszów najmu, Grupa Emitenta może nie zrealizować oczekiwanych stóp zwrotu ze swoich projektów lub w ogóle nie być w stanie wynająć bądź sprzedać swoich nieruchomości, co może wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy Emitenta, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz Inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej, Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną

Poziom przychodów Emitenta uzależniony jest w szczególności od: zamożności ludności w regionach, w których Emitent prowadzi lub zamierza prowadzić działalność deweloperską, w szczególności mieszkańców Warszawy, Krakowa, Łodzi i Płocka, dynamiki wzrostu gospodarczego, poziomu bezrobocia, konsumpcji indywidualnej, wskaźników optymizmu konsumentów, poziomu kursu euro wobec złotego oraz polityki fiskalnej państwa. Poziom przychodów 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 wymogi instytucji regulujących i nadzorujących rynek), pociągając za sobą zauważalne ograniczenie popytu na mieszkania, który w wybranych segmentach rynku musiał być dodatkowo stymulowany rządowymi programami wsparcia dla kredytobiorców nabywających pierwsze mieszkanie. Istnieje ryzyko, że w przypadku przedłużającego się osłabienia lub ponownego pogorszenia koniunktury gospodarczej nastąpią dalsze wahania popytu na nowe mieszkania, w tym te oferowane przez Grupę Emitenta, co wpłynie negatywnie na jego perspektywy rozwoju, osiągane wyniki i sytuację finansową.

Skutkiem spowolnienia gospodarczego może być również ograniczenie popytu na nieruchomości komercyjne, co może istotnie wpłynąć na zdolność Grupy Emitenta do sprzedaży lub wynajmu powierzchni w ukończonych obiektach przy zachowaniu oczekiwanych stóp kapitalizacji (*yield*) i zwrotów na kapitale. Ograniczenie popytu na nieruchomości powodujące z jednej strony spadek dynamiki sprzedaży, a z drugiej wzrost wskaźnika powierzchni niewynajętych oraz spadek czynszów uzyskiwanych z wynajmowanych nieruchomości może mieć istotny wpływ na wyniki działalności Grupy. Pogorszenie ogólnych warunków gospodarczych oraz sytuacji na rynku nieruchomości w Polsce może negatywnie wpłynąć na gotowość i zdolność klientów do pozyskania finansowania i nabycia lub najmu nieruchomości. Gdyby nastąpił taki spadek popytu, Grupa może być zmuszona do sprzedaży lub wynajęcia swoich obiektów ze stratą lub może nie mieć możliwości sprzedaży lub wynajęcia swoich obiektów w ogóle. Skutkiem potencjalnego pogorszenia ogólnych warunków gospodarczych i sytuacji na rynku nieruchomości w Polsce może być także spadek wartości rynkowej nieruchomości Grupy Emitenta. Kryzys na rynkach finansowych może również wywrzeć negatywny wpływ na działalność Grupy Emitenta w inny sposób – przykładowo spowodować upadłość najemców lub instytucji finansowych zapewniających finansowanie.

Każde z tych zdarzeń może wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy Emitenta, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Ryzyko związane z sytuacją geopolityczną i konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy

Branża deweloperska jest szczególnie narażona na zmiany w sytuacji geopolitycznej, które mogą wpływać na stabilność rynków, dostępność surowców oraz koszty inwestycji. Wzrost napięć międzynarodowych, takich jak konflikty zbrojne, sankcje gospodarcze czy zmiany w polityce handlowej, może prowadzić do zakłóceń w łańcuchach dostaw, wzrostu kosztów materiałów budowlanych oraz ograniczenia dostępu do kapitału. Deweloperzy muszą być przygotowani na szybkie reagowanie na zmieniające się warunki oraz dywersyfikację źródeł zaopatrzenia, aby minimalizować ryzyko związane z geopolityką.

Przykładem jest wojna w Ukrainie, która wpłynęła na dostępność surowców, stabilność rynków finansowych i otoczenie gospodarcze w całym regionie. Kontynuacja wojny może spowodować kolejne rozszerzenia pakietów dotychczas nałożonych sankcji gospodarczych, dalsze zaburzenia w łańcuchach dostaw, ograniczenie dostępności podwykonawców oraz ogólny wzrost cen materiałów wynikający m. in. z rosnących cen energii, co z kolei może przełożyć się w sposób istotny na koszty realizacji inwestycji prowadzonych przez Grupę Emitenta.

Z drugiej strony, niepewność geopolityczna powoduje, że inwestorzy wykazują większą ostrożność przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnych, co z kolei w połączeniu z wysokim kosztem kapitału może prowadzić do czasowego spowolnienia na rynku nieruchomości komercyjnych, w tym w szczególności do spadku wycen nieruchomości, wstrzymania zakupów nowych nieruchomości czy trudności z komercjalizacją powierzchni.

Realizacja ryzyka wzrostu cen lub ograniczenie dostępności kluczowych materiałów i usług budowlanych oraz schłodzenie nastrojów w segmencie komercyjnym mogą mieć negatywny wpływ na wysokość wyników finansowych, rentowność, sytuację finansową lub przepływy Grupy Emitenta, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Emitenta zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka i prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Projekty deweloperskie wymagają ponoszenia znacznym nakładów finansowych, zarówno w fazie przygotowania (nabycie gruntu, prace projektowe), jak i w fazie budowy (koszty materiałów, usług, podwykonawców, finansowania). Prace budowlane mogą rozpocząć się w okresie od kilku miesięcy do nawet kilku lat od nabycia gruntu oraz po uzyskaniu niezbędnych pozwoleń. Z uwagi na długi czas realizacji inwestycji i znaczne zaangażowanie kapitałowe projekty te obarczone są wieloma istotnymi czynnikami ryzyka. 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 biznesplanie inwestycji, spowodowany wzrostem cen materiałów czy niekorzystnymi warunkami atmosferycznymi, niewypłacalnością podwykonawców, nienależytym wykonaniem zobowiązań przez 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 któregokolwiek z opisanych powyżej zdarzeń może spowodować opóźnienia w procesie inwestycyjnym, wzrost kosztów lub nieodpowiednią jakość wykonanych prac. Powyższe może skutkować powstaniem roszczeń przeciwko Emitentowi, a także mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Grupy Emitenta.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka i prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Ryzyko związane ze współpracą z generalnym wykonawcą oraz podwykonawcami

W procesie realizacji projektów deweloperskich Grupa Emitenta współpracuje zarówno z generalnymi wykonawcami oraz ze średnimi i małymi firmami budowlanymi, z którymi zawierane są umowy na poszczególne etapy prac budowlanych. Częściowo są to sprawdzone podmioty, z którymi Grupa Emitenta współpracuje od długiego okresu czasu, jednak dynamiczny rozwój Grupy Emitenta powoduje konieczność poszukiwania i weryfikacji nowych firm wykonawczych. Istnieje ryzyko związane z terminowością realizacji prac oraz ich jakością. Grupa Emitenta 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 z terminów zakontraktowanych z klientami. Jednak pomimo tych kontroli nie można zagwarantować, 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.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka i prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Ryzyko konkurencji ze strony innych podmiotów

Rynek nieruchomości mieszkaniowych i branża deweloperska w Polsce charakteryzują się wysoką konkurencyjnością. Na wyniki osiągane przez Grupę Emitenta może mieć wpływ strategia obrana przez firmy konkurencyjne, ich pozycja finansowa oraz zdolność do pozyskiwania kapitału na korzystnych warunkach, a przede wszystkim zdolność do pozyskiwania gruntów w odpowiednich lokalizacjach i za odpowiednią cenę. Wzmożony popyt na nieruchomości mieszkaniowe i powierzchnie komercyjne, w tym obiekty logistyczno-przemysłowe, powoduje wysokie zainteresowanie najbardziej atrakcyjnymi nieruchomościami gruntowymi. W konsekwencji jest to jeden z głównych obszarów konkurowania deweloperów między sobą.

Działalność podmiotów konkurencyjnych w stosunku do Grupy Emitenta i realizacja przez nie dużej liczby komercyjnych projektów deweloperskich na obszarach, gdzie skoncentrowana jest działalność Grupy Emitenta, może spowodować zwiększoną podaż nieruchomości komercyjnych, co może mieć wpływ na możliwość i szybkość ich komercjalizacji, a co za tym idzie również na ich wycenę i czas potrzebny do ich zbycia. Ponadto zwiększona konkurencja może spowodować wzrost zapotrzebowania na materiały budowlane oraz usługi wykonawców i podwykonawców, co z kolei może powodować dla Grupy Emitenta wyższe koszty realizacji projektów deweloperskich, a w konsekwencji może wpłynąć na osiągane wyniki finansowe.

Z kolei podmioty działające w segmencie nieruchomości mieszkaniowych konkurują ze sobą w szczególności lokalizacją inwestycji, ceną lokali, częściami wspólnymi, czasem realizacji budowy, szybkością uzyskiwania wymaganych zgód administracyjnych czy warunkami płatności. Dalszy wzrost konkurencji może wpłynąć na konieczność dostosowania oferty Grupy Emitenta do warunków rynkowych, w tym obniżenie cen mieszkań, dostosowanie budżetów inwestycji i ich harmonogramów, zmianę standardów wykonania inwestycji, zmianę przeznaczenia posiadanych nieruchomości, konieczność ubiegania się o pozwolenia zamienne czy poszukiwanie nowych gruntów pod kolejne inwestycje. Powyższe czynniki mogą prowadzić do zwiększania kosztów, a co za tym idzie mogą mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową i wyniki Grupy Emitenta.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka i prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

3.3 Czynniki ryzyka związane z Obligacjami

Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji

Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji serii E Emitent oraz WAN 26 w dniu 17 czerwca 2025 r. złożyli do właściwego sądu wieczystoksięgowego, kompletny i prawnie skuteczny wniosek o ustanowienie Hipoteki na Nieruchomościach jako hipoteka umowną łączna tytułem zabezpieczenia Obligacji serii E (wyemitowanych w dniu 17 czerwca 2025 r. Następnie, w dniu 29 lipca 2025 r. zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji serii F, Emitent i WAN 26 złożyli (jako właściciele Nieruchomości), do właściwego sądu wieczystoksięgowego, kompletny i prawnie skuteczny wniosek o zmianę treści Hipoteki, która została ustanowiona na Nieruchomościach jako hipoteka umowna łączna tytułem zabezpieczenia Obligacji serii E w celu objęcia tym zabezpieczeniem hipotecznym dodatkowo Obligacji serii F zgodnie z warunkami wskazanymi w pkt 15.4 Warunków Emisji Obligacji serii F.

Hipoteka, (docelowo na wszystkich Nieruchomościach na pierwszym miejscu hipotecznym), zabezpiecza ewentualne roszczenia wynikające z Obligacji serii E oraz Obligacji serii F do kwoty nie niższej niż 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji. Warto wskazać, że Emitent zgodnie z postanowieniami każdych z Warunków Emisji podczas życia Obligacji jest zobowiązany do udostępnienia cyklicznej wyceny Nieruchomości stanowiących przedmiot Hipoteki, celem weryfikacji czy obrane w dokumentacji ofertowej wskaźniki poziomu zabezpieczenia są w dalszym ciągu zachowane.

Nie ma pewności, że przedmiot Hipoteki w pełni pokryje zobowiązania wynikające z Obligacji. Ustanawiając Hipotekę jako zabezpieczenie wierzytelności wynikających z Obligacji Emitent jest obowiązany poddać przedmiot Hipoteki wycenie przez podmiot, który posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność. Wartość takiej wyceny może być zmienna w czasie i na jej wysokość mogą wpłynąć różne czynniki, w tym w szczególności czynniki makro i mikroekonomiczne, dostępność konkurencyjnych nieruchomości, reputacja Emitenta.Przedstawione w załącznikach do Warunków Emisji wyceny przedmiotów Hipoteki zostały sporządzone przez niezależnych rzeczoznawców przy zastosowaniu następujących metodologii wyceny, tj. w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką dyskontowania strumieni dochodów dla Nieruchomości 1 i Nieruchomości 3 oraz w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami dla Nieruchomości 2. Dla Nieruchomości 4 oraz Nieruchomości 5 zastosowano metodologię w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej. Wycena w podejściu dochodowym przedstawia wartość nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości. Metoda inwestycyjna jest stosowana przy określaniu wartości nieruchomości przynoszącej dochód z czynszów, którego wysokość jest określana na podstawie analizy kształtowania się rynkowych stawek czynszowych. Przy użyciu techniki dyskontowania strumieni dochodów wartość określa się jako sumę zdyskontowanych strumieni dochodów pochodzących z dochodów przewidywanych do uzyskania w poszczególnych latach prognozy, powiększoną o zdyskontowaną wartość rezydualną. Przy metodzie porównywania parami porównuje się Nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wycena metodą korygowania ceny średniej przedstawia wartość bieżącą Nieruchomości na podstawie cen uzyskiwanych w transakcjach dla nieruchomości podobnych przy zastosowaniu współczynnika korygującego odzwierciedlającego indywidualne cechy danej Nieruchomości. Zgodnie z Warunkami Emisji, Nieruchomość może zostać zbyta przez Emitenta lub WAN 26 wyłącznie po spełnieniu warunków określonych w Warunkach Emisji, w tym po cenie nie niższej niż wyższa z następujących wartości: (i) wycena wykazana w operacie szacunkowym sporządzonym dla Nieruchomości stanowiącym załącznik do Warunków Emisji lub (ii) wartość Nieruchomości wykazana w Cyklicznej Wycenie – w przypadku udostępnienia po dniu sporządzenia Warunków Emisji Cyklicznej Wyceny takiej Nieruchomości. Nie ma pewności, że dojdzie do sprzedaży Nieruchomości na warunkach przewidzianych w Warunkach Emisji. Dojście do skutku takiej sprzedaży będzie oznaczało materializację ryzyka Wcześniejszego Wykupu Obligacji.

Dochodzenie wierzytelności z przedmiotów Hipoteki przez Administratora Zabezpieczeń może spowodować, że uzyskana w ramach postępowań sądowych, egzekucyjnych lub innych wartość środków pieniężnych będzie niewystarczająca do zaspokojenia wierzytelności z Obligacji. Sytuacja taka może mieć miejsce w szczególności z uwagi na przyjęcie innej metodologii wyceny w postępowaniach prowadzonych w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji oraz z uwagi na warunki licytacji przedmiotów Hipoteki w ramach takich postępowań, a także z uwagi na fakt, że sprzedaż nieruchomości w takich okolicznościach będzie mieć charakter sprzedaży wymuszonej, w której z reguły osiąga się cenę niższą od ceny rynkowej.

Wobec powyższego wartość przedmiotów Hipoteki może ulec zmianie, a przedstawiona w Warunkach Emisji ich wycena nie daje gwarancji osiągnięcia w przyszłości wpływów ze sprzedaży przedmiotów Hipoteki w tym w ramach postępowania egzekucyjnego na poziomie zbliżonym do przedstawionego w tej wycenie. Istnieje ryzyko, że w przypadku niespełnienia przez Emitenta zobowiązań z tytułu Obligacji, środki pieniężne uzyskane w procesie dochodzenia należności z przedmiotów Hipoteki okażą się niewystarczające do pokrycia całości zobowiązań z Obligacji, co będzie wiązać się z poniesieniem strat przez Inwestora.

Ryzyko związane z postępowaniem upadłościowym lub restrukturyzacyjnym

Emitent wskazuje na ryzyko braku możliwości realizacji przez Obligatariuszy uprawnienia do żądania Wcześniejszego Wykupu Obligacji, w kontekście przepisów Prawa Restrukturyzacyjnego i Prawa Upadłościowego, 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.

Dodatkowo Emitent wskazuje, że w związku z ustanowieniem Hipoteki na Nieruchomości 2, która na dzień Noty Informacyjnej stanowi własność Emitenta, w przypadku otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego wobec Emitenta, wierzytelności Obligatariuszy nie będą wyłączone spod układu w części znajdującej pokrycie w wartości przedmiotu zabezpieczenia zgodnie z art. 150 ust. 2 Prawo Restrukturyzacyjne.

Oznacza to, że wierzytelności z tytułu Obligacji nieobjęte układem mogą być dochodzone na zasadach ogólnych, a więc w trybie egzekucji indywidualnej. Obligatariusze, w stosunku do których nie złożono propozycji układowych przewidujących pełne zaspokojenie wierzytelności w tytułu Obligacji, mogą prowadzić po otwarciu postępowania restrukturyzacyjnego wyłącznie egzekucję z przedmiotu zabezpieczenia, z zastrzeżeniem postępowania sanacyjnego, w którym - co do zasady - wszystkie egzekucje, także wszczęte przez wierzycieli pozaukładowych, podlegają zawieszeniu. Jednakże Obligatariusze jako wierzyciele mogą wyrazić zgodę na objęcie jej układem. Zgodę na objęcie wierzytelności układem wyraża się w sposób bezwarunkowy i nieodwołalny, najpóźniej przed przystąpieniem do głosowania nad układem. Zgoda może zostać wyrażona ustnie do protokołu zgromadzenia wierzycieli

Tym samym w przypadku otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego wobec Emitenta zastosowania będą miały przepisy art. 362 i nast. Prawa Restrukturyzacyjnego, prawa i obowiązki Obligatariuszy będzie wykonywać kurator obligatariuszy ustanowiony przez sąd.

Nie wyklucza to jednak możliwości zaspokojenia praw Obligatariuszy z Hipoteki ustanowionej na Nieruchomości 1, Nieruchomości 3, Nieruchomości 4 oraz Nieruchomości 5, które na dzień Noty Informacyjnej stanowi własność WAN 26.

W dniu 23 sierpnia 2025 r. weszła w życie ustawa z dnia 25 czerwca 2025 r. o zmianie ustawy - Prawo restrukturyzacyjne oraz niektórych innych ustaw, mająca na celu dostosowanie obecnie obowiązujących przepisów do wymagań wprowadzonych Dyrektywą Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2019/1023 z dnia 20 czerwca 2019 r. w sprawie ram restrukturyzacji zapobiegawczej, umorzenia długów i zakazów prowadzenia działalności oraz w sprawie środków zwiększających skuteczność postępowań dotyczących restrukturyzacji, niewypłacalności i umorzenia długów, a także zmieniającej dyrektywę (UE) 2017/1132.

Z dniem wejścia w życie wyżej wskazanej ustawy, wierzytelności zabezpieczone rzeczowo (np. hipoteką) są w postępowaniu restrukturyzacyjnym prowadzonym wobec dłużnika rzeczowego objęte układem z mocy prawa, bez konieczności uzyskiwania zgody wierzyciela. Oznacza to, że uczestnictwo wierzycieli rzeczowych w układzie nie ma już fakultatywnego charakteru, jak do tej pory. Zgodnie z ww. ustawą, dla wierzycieli, których wierzytelności są zabezpieczone na składnikach majątku dłużnika hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym, zastawem skarbowym lub hipoteką morską, a także przez przeniesienie na wierzyciela własności rzeczy, wierzytelności lub innego prawa w części znajdującej pokrycie w wartości przedmiotu zabezpieczenia – propozycje układowe przewidywać będą podział na grupy obejmujące poszczególne kategorie interesów. W szczególności, zgodnie z ww. ustawą, propozycje układowe dla wierzycieli, o których mowa w zdaniu poprzednim: (i) przewidywać będą stopień zaspokojenia nie mniej korzystny niż w postępowaniu upadłościowym, które byłoby prowadzone wobec dłużnika, chyba że wierzyciel zgodzi się na warunki mniej korzystne, (ii) nie mogą przewidywać również innego sposobu zaspokojenia niż przewidziany w umowie ustanawiającej zabezpieczenie, chyba że wierzyciel wyraził na to zgodę, (iii) ponadto, układ może przewidywać zmianę przedmiotu zabezpieczenia wierzytelności za zgodą wierzyciela, lub jego sprzedaż; sprzedaży dokonuje nadzorca wykonania układu lub zarządca przymusowy.

Sąd ma uprawnienie do odmowy zatwierdzenia układu, jeżeli którykolwiek wierzyciel, który głosował przeciw układowi, zgłosi zastrzeżenia zawierające zarzut, że znalazłby się w wyniku realizacji układu w gorszej sytuacji niż w przypadku przeprowadzenia postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego w przypadku dłużnika, o którym mowa w art. 161a ust. 5 Prawa Restrukturyzacyjnego, lub niż w przypadku zakończenia postępowania restrukturyzacyjnego bez przyjęcia układu (kryterium ochrony najlepszych interesów wierzycieli), i zarzut ten będzie uzasadniony. Ponadto sąd jest uprawniony dokonać zmian w układzie, jeżeli zmiany te nie naruszają istotnych postanowień układu i na skutek ich wprowadzenia sąd zatwierdzi układ.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej w ocenie Emitenta nie zachodzą przesłanki złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości lub ogłoszenia upadłości oraz złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego lub wszczęcia postępowania restrukturyzacyjnego, a także nie zachodzą przesłanki do otwarcia likwidacji Emitenta. Wedle wiedzy Emitenta na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej nie zachodzą przesłanki złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości lub ogłoszenia upadłości oraz złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego lub wszczęcia postępowania restrukturyzacyjnego wobec Dłużników Hipotecznych, a także nie zachodzą przesłanki do otwarcia likwidacji Dłużników Hipotecznych.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Ryzyko uznania Hipoteki na Nieruchomościach za bezskuteczną

Zgodnie z art. 127 Prawa Upadłościowego istnieje ryzyko związane z możliwością uznania za bezskuteczne ustanowienia zabezpieczenia (w tym ustanowienia Hipoteki), jak również zapłaty długu niewymagalnego, dokonanego przez upadłego w ciągu 6 (sześciu) miesięcy przed dniem złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości. Natomiast zgodnie z art. 130 Prawa Upadłościowego 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.

W przypadku ustanowienia Hipoteki Dodatkowej lub Nowej Hipoteki postanowienia, o których mowa powyżej będą miały zastosowanie do właściciela (użytkownika wieczystego) Nieruchomości Dodatkowej lub Nowej Nieruchomości i ustanowionej przez niego odpowiednio Hipoteki Dodatkowej lub Nowej Hipoteki.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

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.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Ryzyko nieprawidłowego działania Administratora Zabezpieczeń

Zgodnie z Umową z AZ, Administrator Zabezpieczeń zobowiązany jest podjąć czynności zmierzające do zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji w drodze wykonania (w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy) praw przysługujących Administratorowi Zabezpieczeń jako wierzycielowi hipotecznemu i beneficjentowi praw odszkodowawczych z przyszłych majątkowych polis ubezpieczeniowych Nieruchomości (o ile takie umowy ubezpieczenia potwierdzone polisą (polisami) majątkową zostaną zawarte), jeżeli w terminach wynikających z Warunków Emisji wierzytelności te nie zostaną zaspokojone przez Emitenta. Szczegółowy zakres praw i obowiązków Administratora Zabezpieczeń określa każda z Umów z AZ, każde Warunki Emisji, dokumenty będące podstawą ustanowienia Hipoteki i umowa Cesji praw z polis.

Istnieje ryzyko, że Administrator Zabezpieczeń nie wykona lub nieprawidłowo wykona swoje obowiązki wynikające z ww. umów i dokumentów lub dopuści się nadużycia praw z nich wynikających, co w konsekwencji może uniemożliwić lub istotnie utrudnić dochodzenie przez Obligatariuszy zaspokojenia ich wierzytelności z ustanowionego zabezpieczenia Obligacji.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Ryzyko związane ze sposobem obliczania stopy bazowej Obligacji i jego ewentualną zmianą

Zgodnie z Rozporządzeniem o Wskaźnikach Referencyjnych, wskaźnikiem referencyjnym jest, między innymi, dowolny indeks stosowany jako odniesienie do określenia kwoty przypadającej do zapłaty z tytułu instrumentu finansowego. Stopą Bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia Oprocentowania będzie wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate), który jest opracowywany przez GPW Benchmark S.A.

Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych nakłada na osoby zamierzające działać jako administratorzy wskaźników referencyjnych obowiązek uzyskania odpowiedniego zezwolenia lub rejestracji. W dniu 16 grudnia 2020 r. KNF wydała zezwolenie na prowadzenie przez GPW Benchmark S.A. działalności jako administrator wskaźników referencyjnych stóp procentowych, w tym kluczowych wskaźników referencyjnych. Na Datę Dokumentu Informacyjnego GPW Benchmark S.A. jest wpisany w rejestrze uprawnionych administratorów wskaźników referencyjnych prowadzonym przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (European Securities and Market Authority), o którym mowa w art. 36 Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych.

Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych może mieć istotny wpływ na instrumenty finansowe o zmiennej stopie procentowej, dla których stopa procentowa jest ustalana poprzez odniesienie do wskaźników referencyjnych takich jak kluczowy wskaźnik referencyjny WIBOR, w szczególności, jeśli metodologia obliczania tego wskaźnika lub inne zasady dotyczące opracowywania takiego wskaźnika referencyjnego ulegną zmianie albo wskaźnik referencyjny WIBOR przestanie być publikowany.

Zgodnie z Rozporządzeniem o Wskaźnikach Referencyjnych oraz Ustawą o Nadzorcze 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 prowadzących 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.

Każde z Warunków Emisji zawierają postanowienia regulujące sposób ustalenia Stopy Bazowej w przypadku zaprzestania opracowywania i publikowania przyjętego wskaźnika referencyjnego, w tym dotyczącego WIBOR.

Zgodnie z informacją z 10 grudnia 2024 r., Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej („**KS NGR**") podjął decyzję o wyborze propozycji indeksu z rodziny WIRF, 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. Administratorem WIRF w rozumieniu Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych będzie GPW Benchmark S.A. Po zapoznaniu się z opiniami dotyczącymi aspektów prawnych, rynkowych i marketingowych, KS NGR podjął 24 stycznia 2025 r. decyzję, o wyborze docelowej nazwy POLSTR (Polish Short Term Rate) dla propozycji indeksu.

W dniu 28 marca 2025 r. KS NGR zaakceptował zaktualizowaną Mapę Drogową procesu zastąpienia wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID, zgodnie z którą w drugim kwartale 2025 r. GPW Benchmark S.A. rozpoczęła publikowanie wskaźnika POLSTR. KS NGR potwierdził ostateczny termin zakończenia procesu konwersji wskaźników referencyjnych na koniec 2027 r., zaś gotowość do zaprzestania opracowywania i publikacji stawek referencyjnych WIBID i WIBOR od początku 2028 r.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako wysokie.

Ryzyko zmiany stopy procentowej

W okresie od Dnia Emisji do Dnia Wykupu mogą nastąpić znaczące zmiany Stopy Bazowej służącej ustalaniu wysokości Oprocentowania. Emitent nie jest w stanie przewidzieć w jaki sposób wybór i zmiana wartości Stopy Bazowej wpłynie na zmianę oprocentowania emitowanych Obligacji. W przypadku, gdy wartość Stopy Bazowej będzie wyższa, rentowność Obligacji dla inwestorów będzie wyższa, co z kolei będzie mieć negatywny wpływ na koszty odsetkowe Emitenta. Natomiast gdy wartość Stopy Bazowej będzie niższa, może to wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji dla inwestorów, co z kolei będzie mieć pozytywny wpływ na koszty odsetkowe Emitenta.

Zmiana wskaźnika referencyjnego stanowiącego Stopę Bazową może wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu oprocentowania Obligacji. W przypadku obniżenia Stopy Bazowej, sytuacja ta będzie miała istotne znaczenie dla inwestora z uwagi na obniżenie rentowności Obligacji, a co za tym idzie - nieosiągnięcie przez inwestora zakładanych zysków z Obligacji. Natomiast obniżenie Stopy Bazowej 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.

Emitent identyfikuje to ryzyko pomimo tego, że zgodnie Warunkami Emisji będzie stosował Korektę mającą na celu ograniczenie lub całkowite zniwelowanie skutków ekonomicznych powstałych w związku z zastąpieniem wskaźnika referencyjnego WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako wysokie.

Ryzyko Wcześniejszego Wykupu Obligacji

Warunki Emisji Obligacji serii E oraz Obligacji serii F przewidują możliwość Wcześniejszego Wykupu Obligacji danej serii na żądanie Emitenta. W takim wypadku, Obligacje będą podlegać wykupowi przed Dniem Wykupu, a Inwestor nie będzie mógł uzyskać przychodów z odsetek od Obligacji w założonym przez Inwestora wymiarze i horyzoncie inwestycyjnym.

Można się spodziewać, że Emitent skorzysta z prawa do Wcześniejszego Wykupu Obligacji w sytuacji, gdy dokona sprzedaży któregokolwiek z przedmiotów Hipoteki lub jego potencjalne koszty finansowania będą niższe niż oprocentowanie Obligacji, w tym w szczególności pozyska finansowanie dłużne na korzystniejszych warunkach niż Obligacje, a także w sytuacji, gdy Wskaźnik LTV na Dzień Weryfikacji będzie wyższy niż 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta), a Emitent uzna, że wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Emitenta stanowi dla niego najkorzystniejszy spośród określonych w Warunkach Emisji instrument przywrócenia Wskaźnika LTV do poziomu nie wyższego niż 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta).

W takim okresie Inwestorzy mogą nie mieć możliwości zainwestowania środków uzyskanych z Wcześniejszego Wykupu Obligacji w sposób, który zapewniłby im stopę zwrotu w takiej wysokości jak zakładana stopa zwrotu z Obligacji będących przedmiotem Wcześniejszego Wykupu.

Po wprowadzeniu Obligacji do obrotu w ASO, skorzystanie przez Emitenta z prawa Wcześniejszego Wykupu Obligacji, zgodnie z §139 ust. 3 Szczegółowych Zasad Działania KDPW, wymaga złożenia przez Emitenta wniosku do podmiotu prowadzącego ASO o zawieszenie obrotu Obligacjami począwszy od drugiego Dnia Roboczego przed dniem, według stanu na który ustala się stany na Rachunkach Papierów Wartościowych i Rachunkach Zbiorczych, w celu ustalenia liczby papierów wartościowych będących przedmiotem wcześniejszego wykupu w danym terminie wykupu z poszczególnych Rachunków Papierów Wartościowych i Rachunków Zbiorczych, w związku z czym należy liczyć się z czasowym ograniczeniem obrotu Obligacjami na rynku wtórnym.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Ryzyko podjęcia przez Zgromadzenie Obligatariuszy decyzji niezgodnych z wolą Obligatariusza

Zgodnie z Warunkami Emisji, niektóre uprawnienia Obligatariuszy – w szczególności związane z realizacją prawa Obligatariuszy do żądania Wcześniejszego Wykupu Obligacji, jak również możliwość zmiany Warunków Emisji – zależą od uchwał Zgromadzenia Obligatariuszy. Zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy wymaga podjęcia określonych czynności przez Obligatariuszy i Emitenta. Decyzje Zgromadzenia Obligatariuszy podejmowane są odpowiednią większością głosów posiadaczy Obligacji, w związku z czym Obligatariusze posiadający mniejszościowy pakiet Obligacji głosujący przeciw lub nieuczestniczący w Zgromadzeniu Obligatariuszy muszą liczyć się z faktem, iż Zgromadzenie Obligatariuszy podejmie decyzję niezgodnie z ich wolą. Zmiana postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji Obligacji (tj. wysokości lub sposobu ustalania wysokości świadczeń wynikających z Obligacji, w tym warunków wypłaty odsetek, terminu, miejsca lub sposobu spełniania świadczeń wynikających z Obligacji, w tym dni, według których ustala się uprawnionych do tych świadczeń, wysokości, formy lub warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji oraz zasad zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy lub obniżenie wartości nominalnej Obligacji) wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy. Inne uchwały zapadają bezwzględną większością głosów. Ponadto, zgodnie z Ustawą o Obligacjach, Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, w przypadku, gdy w Zgromadzeniu Obligatariuszy biorą udział Obligatariusze posiadający co najmniej 50% Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji. Zgromadzenie Obligatariuszy nie będzie, więc mogło podejmować uchwał, jeżeli wezmą w nim udział Obligatariusze posiadający mniej niż 50% Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji. Powoduje to, że rola Zgromadzenia Obligatariuszy, jako ciała decyzyjnego, może być ograniczona.

Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może być zaskarżona w przypadkach i na warunkach przewidzianych w art. 70 i art. 71 Ustawy o Obligacjach, przez co stan prawny przez nią ustalony może ulec zmianie.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

3.4 Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu

Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności po wprowadzeniu Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu

Obrót obligacjami w Alternatywnym Systemie Obrotu wiąże się z ryzykiem zmienności kursu notowań Obligacji. 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 rynkowa wycena Obligacji może zatem różnić się od ich ceny emisyjnej.

Istnieje również ryzyko, że obrót Obligacjami będzie ograniczony z uwagi na brak zleceń kupna/sprzedaży ze strony inwestorów. W wyniku zmiany sytuacji finansowej Emitenta oraz ogólnej sytuacji na rynkach finansowych wahaniom może ulegać płynność Obligacji. W związku z powyższym nie jest możliwe na Datę Noty Informacyjnej zapewnienie, że Obligacje będą mogły zostać sprzedane przez Obligatariusza w dowolnym czasie i po oczekiwanej cenie.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami w Alternatywnym Systemie Obrotu

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 ASO lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w ASO lub naruszenia interesów inwestorów, KNF może zażądać od GPW zawieszenia obrotu tymi instrumentami finansowymi. W takim żądaniu KNF 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. KNF 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 ASO lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w ASO lub naruszenia interesów inwestorów.

Zgodnie z art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie, GPW 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. GPW informuje KNF o podjęciu decyzji o zawieszeniu instrumentów finansowych z obrotu i podaje tę informację do publicznej wiadomości.

Zgodnie z § 11 ust. 1 Regulaminu ASO, z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO, GPW może zawiesić obrót instrumentami finansowymi: (i) na wniosek emitenta, (ii) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników, lub (iii) jeżeli emitent narusza przepisy obowiązujące w ASO.

Zgodnie z § 11 ust. 1a Regulaminu ASO, zawieszając obrót instrumentami finansowymi GPW może określić termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, odpowiednio, na wniosek emitenta lub jeżeli w ocenie GPW zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu upływu tego terminu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w ppkt (ii) i (iii) powyżej.

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

Zgodnie z § 11 ust. 3 Regulaminu ASO, GPW zawiesza obrót instrumentami dłużnymi niezwłocznie po uzyskaniu informacji o zawieszeniu obrotu danymi instrumentami na rynku regulowanym lub w ASO, 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.

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

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

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 ASO lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w ASO, lub powodowałby naruszenie interesów inwestorów, GPW, na żądanie KNF, ma obowiązek wykluczyć te instrumenty finansowe z obrotu w ASO.

Zgodnie z art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie, GPW 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. GPW informuje KNF o podjęciu decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu i podaje tę informację do publicznej wiadomości.

Zgodnie z § 12 ust. 1 Regulaminu ASO, z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO, GPW może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu: (i) na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków, (ii) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników, (iii) jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące w ASO, (iv) wskutek otwarcia likwidacji emitenta, (v) 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.

Zgodnie z § 12 ust. 2 Regulaminu ASO, z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO, GPW wyklucza lub odpowiednio wycofuje instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie: (i) w przypadkach określonych przepisami prawa, (ii) jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona, (iii) w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów, (iv) 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. 4 Regulaminu ASO, GPW wyklucza z obrotu instrumenty finansowe niezwłocznie po uzyskaniu informacji o wykluczeniu z obrotu danych instrumentów na rynku regulowanym lub w ASO, 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 MAR, chyba że takie wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

W przypadku, gdy Obligacje zostaną wycofane z obrotu w ASO na podstawie decyzji GPW, Obligatariusze będą uprawnieni do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Ryzyko związane z możliwością nałożenia na Emitenta przez GPW kar regulaminowych

Jeżeli Emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależycie wykonuje obowiązki określone w rozdziale V Regulaminu ASO organizowanego przez GPW, GPW może m.in. w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia lub uchybienia upomnieć emitenta lub nałożyć na emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000 zł.

Podejmując decyzję o nałożeniu kary upomnienia lub kary pieniężnej można wyznaczyć Emitentowi termin na zaniechanie dotychczasowych naruszeń lub podjęcie działań mających na celu zapobieżenie takim naruszeniom w przyszłości, w szczególności można zobowiązać Emitenta do opublikowania określonych dokumentów lub informacji w trybie i na warunkach obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu. W przypadku gdy emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w ASO, bądź nie wykonuje lub nienależycie wykonuje obowiązki określone w rozdziale V Regulaminu ASO organizowanego przez GPW, lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie zdania poprzedniego, GPW może nałożyć na emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną pierwotnie nie może przekraczać 50.000 zł.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Ryzyko związane z karami administracyjnymi nakładanymi przez KNF

W dniu 3 lipca 2016 r. weszło w życie Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku, w związku, z którym zakres obowiązków informacyjnych emitentów, których instrumenty finansowe zostały wprowadzone bądź dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym bądź w alternatywnym systemie obrotu ASO Catalyst, został rozszerzony.

Istnieje ryzyko, iż w przypadku niedostosowania się Emitenta do aktualnych standardów w zakresie raportowania, mogą zostać na niego nałożone sankcje finansowe i administracyjne, które na mocy wskazanego rozporządzenia zostały dodatkowo istotnie zaostrzone. W szczególności, zgodnie z art. 96 ust. 1i Ustawy o Ofercie w przypadku jeżeli Emitent nie wykonuje lub nienależycie wykonuje obowiązki, o których mowa w art. 17 ust. 1 i 4-8 rozporządzenia 596/2014 KNF może wydać decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym, a w przypadku gdy papiery wartościowe Emitenta są wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu - decyzję o wykluczeniu tych papierów wartościowych z obrotu w tym systemie, albo nałożyć karę pieniężną do wysokości 10.364.000 zł lub kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 10.364.000 zł, albo zastosować obie sankcje łącznie. Ponadto, zgodnie z art. 176 Ustawy o Obrocie w przypadku, gdy Emitent nie wykonuje lub wykonuje nienależycie obowiązki, o których mowa w art. 18 ust. 1 - 6 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady nr 596/2014 w sprawie nadużyć na rynku (dotyczące listy osób mających dostęp do informacji poufnych), KNF może, w drodze decyzji, (i) nałożyć karę do wysokości 4.145.600 zł lub do kwoty stanowiącej 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 uniknięte przez emitenta w wyniku naruszenia, o którym mowa w niniejszym punkcie, zamiast kary, KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub uniknięte straty), (ii) nałożyć na osobę, która w tym okresie pełniła funkcję członka zarządu Emitenta karę pieniężną do wysokości 2.072.800 zł.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

IV. DANE O OBLIGACJACH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU

4.1 Cele emisji

Cel emisji Obligacji serii E oraz Obligacji serii F w rozumieniu art. 32 Ustawy o Obligacjach nie został określony.

4.2 Rodzaj dłużnych instrumentów finansowych

Obligacje serii E oraz Obligacje serii F są obligacjami na okaziciela nieposiadającymi formy dokumentu w rozumieniu art. 8 ust 1 Ustawy o obligacjach, zabezpieczone Hipoteką oraz Cesją praw z polis, o oprocentowaniu zmiennym.

Podstawę prawną emisji Obligacji serii E stanowią:

a) art. 33 pkt 1) Ustawy o Obligacjach,

b) art. 2 lit. d Rozporządzenia 2017/1129, dla której nie ma obowiązku udostępnienia prospektu, na podstawie:

   i. art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia 2017/1129, poprzez kierowanie propozycji nabycia wyłącznie do inwestorów kwalifikowanych w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129, lub

   ii. art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia 2017/1129, poprzez kierowanie propozycji nabycia do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129,

c) uchwała Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 3 z dnia 12 marca 2025 r. w sprawie ustanowienia w Spółce bezprospektowego programu emisji obligacji,

d) uchwała Zarządu Emitenta nr 1/III/2025 z dnia 12 marca 2025 r. w sprawie ustanowienia w Spółce bezprospektowego programu emisji obligacji,

e) uchwała nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 22 maja 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji serii E w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji,

f) uchwała Zarządu Emitenta nr 1/V/2025 z dnia 27 maja 2025 r. w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii E w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji i ustalenia warunków ich emisji,

g) uchwała Zarządu Emitenta nr 2/VI/2025 z dnia 17 czerwca 2025 r. w sprawie przydziału obligacji serii E.

Emitent, w okresie 12 miesięcy poprzedzających emisję Obligacji serii F, prowadził za pośrednictwem Firmy Inwestycyjnej ofertę Obligacji serii E skierowaną do oznaczonego adresata, tj. skierował do 142 (sto czterdzieści dwa) inwestorów niebędących inwestorami kwalifikowanymi propozycję nabycia obligacji serii E na podstawie art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia 2017/1129 oraz do 110 (sto dziesięć) inwestorów kwalifikowanych na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia 2017/1129.

Obligacje serii F emitowane zostały na podstawie:

a) art. 33 pkt 1) Ustawy o Obligacjach,

b) art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, tj. w trybie oferty publicznej, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu, pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego z zastrzeżeniem dopuszczalnej przepisami prawa możliwości łączenia rodzajów ofert publicznych wskazanych w powyższym przepisie, w szczególności na podstawie:

   i. art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia 2017/1129, tj. oferty Obligacji serii F skierowanej do inwestorów kwalifikowanych w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129, lub

ii. art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia 2017/1129, tj. oferty Obligacji serii F skierowanej do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129,

c) uchwała Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 3 z dnia 12 marca 2025 r. w sprawie ustanowienia w Spółce bezprospektowego programu emisji obligacji,

d) uchwała Zarządu Emitenta nr 1/III/2025 z dnia 12 marca 2025 r. w sprawie ustanowienia w Spółce bezprospektowego programu emisji obligacji,

e) uchwały nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 8 lipca 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji serii F,

f) uchwały Zarządu Emitenta nr 1/VII/2025 z dnia 11 lipca 2025 r. w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii F w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji i ustalenia warunków ich emisji,

g) uchwała Zarządu Emitenta nr 2/VII/2025 z dnia 29 lipca 2025 r. w sprawie przydziału obligacji serii F.

W ramach oferty Obligacji serii F Emitent skierował memorandum, o którym mowa w art. 38b ust. 1 Ustawy o Ofercie, do 121 (sto dwadzieścia jeden) inwestorów niebędących inwestorami kwalifikowanymi na podstawie art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia 2017/1129 oraz do 28 (dwadzieścia osiem) inwestorów kwalifikowanych na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia 2017/1129.

Emitent złożył memorandum informacyjne dla Obligacji serii F do KNF w dniu 14 lipca 2025 r.

Treść uchwał stanowiących podstawę do emisji Obligacji zamieszczona została w załączniku 5.4 do Noty Informacyjnej.

Do Obligacji mają również zastosowanie właściwe przepisy dotyczące instrumentów finansowych, a także, odpowiednie Regulacje KDPW i Regulacje Catalyst.

Zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych oraz zgodnie ze statutem Emitenta, organem uprawnionym do podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych w postaci Obligacji jest Zarząd Emitenta po uzyskaniu zgody Walnego Zgromadzenia Emitenta.

4.3 Wielkość emisji.

W ramach emisji obligacji serii E zostało wyemitowanych 10.571 (słownie: dziesięć tysięcy pięćset siedemdziesiąt jeden) sztuk obligacji o wartości nominalnej 1.000,00 PLN (słownie: tysiąc złotych) każda i łącznej wartości nominalnej w wysokości 10.571.000 PLN (słownie: dziesięć milionów pięćset siedemdziesiąt jeden tysięcy złotych).

W ramach emisji obligacji serii F zostało wyemitowanych 20.429 (słownie: dwadzieścia tysięcy czterysta dwadzieścia dziewięć) sztuk obligacji o wartości nominalnej 1.000,00 PLN (słownie: tysiąc złotych) każda i łącznej wartości nominalnej w wysokości 20.429.000 PLN (słownie: dwadzieścia milionów czterysta dwadzieścia dziewięć tysięcy złotych).

4.4 Wartość nominalna oraz cena emisyjna

Wartość nominalna jednej Obligacji serii E wynosi 1.000,00 PLN (słownie: tysiąc złotych 00/100).

Cena emisyjna jednej Obligacji serii E wynosiła 1.000, 00 PLN (słownie: tysiąc złotych 00/100).

Wartość nominalna jednej Obligacji serii F wynosi 1.000, 00 PLN (słownie: tysiąc złotych 00/100).

Cena Emisyjna jednej Obligacji była uzależniona od dnia złożenia zapisu i w kolejnych dniach wynosiła:

Dzień złożenia zapisu	**Cena Emisyjna**
14 lipca 2025 r.	1 000,00 zł
15 lipca 2025 r.	1 000,30 zł
16 lipca 2025 r.	1 000,60 zł
17 lipca 2025 r.	1 000,89 zł
18 lipca 2025 r.	1 001,19 zł
19 lipca 2025 r.	1 001,48 zł
20 lipca 2025 r.	1 001,78 zł
21 lipca 2025 r.	1 002,08 zł
22 lipca 2025 r.	1 002,37 zł
23 lipca 2025 r.	1 002,67 zł
24 lipca 2025 r.	1 002,96 zł
25 lipca 2025 r.	1 003,26 zł

4.5 Informacja o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika 4 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu

Zdarzenie	**Obligacje Serii E**	**Obligacje Serii F**
Data rozpoczęcia subskrypcji	28 maja 2025 r.	14 lipca 2025 r.
Data zakończenia subskrypcji	13 czerwca 2025 r.	25 lipca 2025 r.
Data przydziału Obligacji	17 czerwca 2025 r.	29 lipca 2025 r.
Liczba Obligacji objętych subskrypcją lub sprzedażą	31.000	20.429
Stopy redukcji w poszczególnych transzach, w przypadku, gdy choć w jednej transzy liczba przydzielonych instrumentów dłużnych była mniejsza od liczby papierów wartościowych, na które złożono zapisy	Redukcja zapisów nie wystąpiła.	25,55%
Liczba Obligacji, które zostały przydzielone	10.571	20.429
Ceny po jakich Obligacje były nabywane (obejmowane)	1 000,00 zł	
Jednostkowa wartość nominalna Obligacji:	1 000,00 zł	
Łączna wartość nominalna Obligacji:	10.571.000	20.429.000
Liczba podmiotów, które złożyły zapisy na Obligacje	72	87
Liczba podmiotów, którym przydzielono Obligacje	72	87
Informacja czy osoby, którym przydzielono Obligacje w ramach przeprowadzonej subskrypcji są podmiotami powiązanymi z Emitentem w rozumieniu art. 4 ust. 6 Regulaminu ASO	Zgodnie z najlepszą wiedzą Emitenta osoby, którym przydzielono Obligacje w ramach przeprowadzonych subskrypcji nie są podmiotami powiązanymi z Emitentem w rozumieniu art. 4 ust. 6 Regulaminu ASO.	
Nazwy (firmy) subemitentów, którzy objęli instrumenty dłużne w ramach wykonywania umów o subemisję, z określeniem liczby papierów wartościowych, które objęli, wraz z faktyczną ceną jednostki instrumentu dłużnego (cena emisyjna lub sprzedaży, po odliczeniu wynagrodzenia za objęcie jednostki instrumentu dłużnego, w wykonaniu umowy subemisji, nabytej przez subemitenta).	Nie zawarto umów o subemisję.	
Łączne określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji, ze wskazaniem wysokości kosztów według ich tytułów:	Łączne koszty zaliczone do kosztów emisji wyniosły 873.668,59 zł, w tym:	
• przygotowanie i przeprowadzenie emisji:	313.575,00 zł	560.093,59 zł
• wynagrodzenie subemitentów:	Nie dotyczy	Nie dotyczy
• promocja oferty:	Nie dotyczy	Nie dotyczy
• pozostałe koszty:	Nie dotyczy	Nie dotyczy
Metoda rozliczenia tych kosztów w księgach rachunkowych i sposobem ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym emitenta	Koszty emisji Obligacji będą rozliczane w czasie i zostaną zaliczone do pozostałych kosztów finansowych Emitenta.	

4.6 Wykup Obligacji

Dniem Wykupu Obligacji serii E oraz Obligacji serii F jest dzień 17 czerwca 2029 r. (termin zapadalności).

Zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach, w określonych (opisanych szczegółowo w pkt. 4.6.1 niniejszej Noty Informacyjnej) okolicznościach Emitent zobowiązany będzie do natychmiastowego, wcześniejszego wykupu Obligacji. Jednocześnie, zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach oraz postanowieniami każdych z Warunków Emisji, w określonych okolicznościach (szczegółowo wskazanych w pkt. 4.6.2 niniejszej Noty Informacyjnej), Obligatariusze uprawnieni będą do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

Ponadto, Emitentowi przysługuje prawo do wcześniejszego wykupu Obligacji na zasadach określonych w pkt. 4.6.3 niniejszej Noty Informacyjnej.

Wcześniejszy wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariuszy za każdą Obligację Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek, a w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta także Premii, z zastrzeżeniem pkt. 13.4.7 każdych z Warunków Emisji.

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, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

Świadczenia pieniężne 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.

Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.

Szczegółowe informacje dotyczące wykupu Obligacji zostały opisane w pkt. 12 oraz w pkt. 13 każdych z Warunków Emisji Obligacji zamieszczonych w pkt. 5.5.1 Noty Informacyjnej.

4.6.1 Natychmiastowy, wcześniejszy wykup Obligacji

Natychmiastowy wykup w przypadku likwidacji Emitenta zgodnie z art. 74 ust. 5 Ustawy o Obligacjach:

- W przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby termin ich wykupu jeszcze nie nastąpił.

Natychmiastowy wykup w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia zgodnie z art. 74 ust. 4 Ustawy o Obligacjach

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

W przypadku natychmiastowego wykupu Obligacji Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego do dnia natychmiastowego wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

4.6.2 Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariuszy

Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji w przypadkach i na warunkach określonych w pkt. 13.3. każdych z Warunków Emisji Obligacji, zamieszczonych w pkt 5.5 Noty Informacyjnej.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej nie wystąpiły Przypadki Naruszenia uprawniające Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

4.6.3 Wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Emitenta

Emitent ma prawo, ale nie obowiązek, wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupywanych Obligacji) lub określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich Obligacji (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości nominalnej Obligacji, nieprowadzący do umorzenia wykupywanych Obligacji) przed Dniem Wykupu. W przypadku wykupu częściowego Emitent może skorzystać z ww. prawa wielokrotnie.

Dniem Wcześniejszego Wykupu może być dowolny Dzień Roboczy, z zastrzeżeniem, że Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta może zostać przeprowadzony najwcześniej w Dniu Płatności Odsetek za pierwszy Okres Odsetkowy.

W celu dokonywania wcześniejszego wykupu, Emitent ma obowiązek zawiadomić Obligatariuszy o takim wcześniejszym wykupie poprzez zamieszczenie stosownego zawiadomienia na stronie internetowej Emitenta nie później niż na 15 (piętnaście) Dni Roboczych przed proponowanym Dniem Wcześniejszego Wykupu. W zawiadomieniu o wcześniejszym wykupie Emitent określi:

1) Dzień Wcześniejszego Wykupu;
2) tryb przeprowadzenia 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;
3) w przypadku wcześniejszego wykupu w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji – liczbę Obligacji podlegających wcześniejszemu wykupowi;
4) w przypadku wcześniejszego wykupu w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – część wartości nominalnej wszystkich Obligacji podlegających wcześniejszemu wykupowi.

W przypadku, gdy wcześniejszemu wykupowi na żądanie Emitenta podlegać będzie liczba Obligacji mniejsza niż liczba wyemitowanych Obligacji, liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegająca wcześniejszemu wykupowi na żądanie Emitenta będzie ustalana według następującego wzoru:

LO = WO × LOPW / WWO

gdzie:

LO - oznacza liczbę Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających wcześniejszemu wykupowi na żądanie Emitenta (zaokrągloną w dół do jednej Obligacji);

WO - oznacza wszystkie Obligacje posiadane przez danego Obligatariusza;

LOPW - oznacza liczbę Obligacji podlegających wcześniejszemu wykupowi na żądanie Emitenta określonych w zawiadomieniu, o którym mowa powyżej;

WWO - oznacza wszystkie niewykupione Obligacje.

W przypadku, gdy liczba Obligacji podlegająca wcześniejszemu wykupowi obliczona zgodnie powyższym wzorem będzie mniejsza od liczby Obligacji określonej w zawiadomieniu o wcześniejszym wykupie, liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających wcześniejszemu wykupowi, zaokrąglona w dół do jednej Obligacji, będzie podlegać zwiększeniu o jeden począwszy od Rachunku Papierów Wartościowych / Rachunku Zbiorczego, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była największa liczba Obligacji do Rachunku Papierów Wartościowych / Rachunku Zbiorczego, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była najmniejsza liczba Obligacji, aż do osiągnięcia stanu, w którym łączna liczba Obligacji podlegająca wcześniejszemu wykupowi będzie równa liczbie Obligacji określonej w zawiadomieniu o wcześniejszym wykupie.

W przypadku, gdy nie będzie możliwe zwiększenie liczby Obligacji podlegających wcześniejszemu wykupowi w sposób opisany powyżej, w szczególności z uwagi na taką samą liczbę Obligacji zapisanych na co najmniej dwóch Rachunkach Papierów Wartościowych / Rachunkach Zbiorczych w Dniu Ustalenia Praw, zwiększenie liczby Obligacji podlegających wcześniejszemu wykupowi nastąpi w sposób losowy.

Z zastrzeżeniem Obligatoryjnego Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, z tytułu Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta Emitent, poza Kwotą Wykupu (a w przypadku wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – odpowiedniej części Kwoty Wykupu) oraz należną Kwotą Odsetek (a w przypadku wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – odpowiedniej części Kwoty Odsetek), wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji będących przedmiotem danego wcześniejszego wykupu Obligacji (a w przypadku wcześniejszego wykupu w drodze wykupu części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – od wartości wykupywanej części Kwoty Wykupu), w następującej wysokości („**Premia**”):

Okres Odsetkowy, w którym następuje wcześniejszy wykup Obligacji	**Wartość premii**
2	1,00%
3 – 4	0,75%
5 – 6	0,50%
7 – 8	0,00%

Po wprowadzeniu Obligacji do obrotu w ASO, skorzystanie przez Emitenta z prawa Wcześniejszego Wykupu Obligacji, zgodnie z §139 ust. 3 Szczegółowych Zasad Działania KDPW, wymaga złożenia przez Emitenta wniosku do podmiotu prowadzącego ASO o zawieszenie obrotu Obligacjami począwszy od drugiego Dnia Roboczego przed dniem, według stanu na który ustala się stany na Rachunkach Papierów Wartościowych i Rachunkach Zbiorczych, w celu ustalenia liczby papierów wartościowych będących przedmiotem wcześniejszego wykupu w danym terminie wykupu z poszczególnych Rachunków Papierów Wartościowych i Rachunków Zbiorczych, w związku z czym należy liczyć się z czasowym ograniczeniem obrotu Obligacjami na rynku wtórnym.

4.7 Warunki wypłaty oprocentowania

Obligacje są oprocentowane. Wysokość oprocentowania Obligacji jest zmienna i jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę. Podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni.

Wysokość Marży jest równa 5,50 p.p. (pięć i 50/100 punktów procentowych), z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdy według stanu na Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania dla danego Okresu Odsetkowego nie zostanie ustanowiona Hipoteka na zasadach określonych w pkt 15 każdych z Warunków Emisji, Marża obowiązująca dla takiego Okresu Odsetkowego zostanie podwyższona o 25 p.b. (dwadzieścia pięć punktów bazowych) i będzie wynosiła 5,75 p.p. (pięć i siedemdziesiąt pięć setnych punktu procentowego).

Wysokość Marży w pierwszym Okresie Odsetkowym jest równa 5,75 p.p.

Obniżenie wysokości Marży do poziomu 5,50 p.p. (pięć punktów procentowych 50/100) dla danego Okresu Odsetkowego nastąpi na pisemny wniosek Emitenta skierowany do Agenta Kalkulacyjnego pod warunkiem wystąpienia zdarzenia uprawniającego do obniżenia Marży oraz złożenia takiego wniosku, najpóźniej w Dniu Ustalenia Stawki Oprocentowania dla danego Okresu Odsetkowego.

Stopą Bazową jest wskaźnik WIBOR6M podany przez Administratora Wskaźników Referencyjnych w Dniu Ustalenia Odsetek. W przypadku, gdy Stopa Bazowa dla Obligacji nie będzie mogła zostać ustalona zgodnie ze zdaniem poprzednim, Stopa Bazowa zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny skorygowany o Korektę (jeśli będzie miała zastosowanie), w sposób opisany w pkt 14.9 – 14.22 każdego z Warunków Emisji Obligacji.

Stopa Bazowa ustalana będzie z dokładnością do 0,01 p.p. (1/100 punktu procentowego).

Sposób ustalenia wartości odsetek został opisany w pkt 14 każdych z Warunków Emisji Obligacji stanowiących odpowiednio w pkt. 5.5 (Warunki Emisji Obligacji serii E) oraz pkt 5.6 Noty Informacyjnej (Warunki Emisji Obligacji serii F). Dla Obligacji ustalono następujące Okresy Odsetkowe i Dni Płatności Odsetek

Okres odsetkowy	Początek Okresu Odsetkowego	Dzień ustalenia praw do odsetek	Koniec Okresu Odsetkowego i Dzień Płatności Odsetek	Liczba dni w okresie odsetkowym
1.	17 czerwca 2025 r.	15 grudnia 2025 r.	17 grudnia 2025 r.	183
2.	17 grudnia 2025 r.	15 czerwca 2026 r.	17 czerwca 2026 r.	182
3.	17 czerwca 2026 r.	15 grudnia 2026 r.	17 grudnia 2026 r.	183
4.	17 grudnia 2026 r.	15 czerwca 2027 r.	17 czerwca 2027 r.	182
5.	17 czerwca 2027 r.	15 grudnia 2027 r.	17 grudnia 2027 r.	183
6.	17 grudnia 2027 r.	14 czerwca 2028 r.	17 czerwca 2028 r.	183
7.	17 czerwca 2028 r.	14 grudnia 2028 r.	17 grudnia 2028 r.	183
8.	17 grudnia 2028 r.	14 czerwca 2029 r.	17 czerwca 2029 r.	182

W przypadku Wcześniejszego Wykupu, Odsetki od Obligacji będących przedmiotem Wcześniejszego Wykupu wypłacane są w Dniu Wcześniejszego Wykupu.

4.8 Wysokość i forma przedmiotu zabezpieczenia oraz oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia

Roszczenia Obligatariuszy wobec Emitenta wynikające z Obligacji są zabezpieczone:

- Hipoteką, tj. hipoteką łączną na Nieruchomościach, która w równym stopniu i docelowo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) będzie zabezpieczać wszystkie roszczenia wynikające z Obligacji do kwoty 46.500.000 PLN (słownie: czterdzieści sześć milionów pięćset tysięcy złotych), złotych (suma hipoteki), tj. do kwoty nie niższej niż 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji;
- Cesją praw z polis, tj. umową przelewu wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych dla Nieruchomości stanowiących przedmiot Hipoteki.

Wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, Premii, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji zostaną zabezpieczone w drodze: (i) ustanowienia przez Dłużników Hipotecznych na rzecz Administratora Zabezpieczeń Hipoteki, (ii) złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej, złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w formie aktu notarialnego i odpowiednio w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego (jeżeli dłużnikiem rzeczowym będzie Emitent) albo art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego (jeżeli dłużnikiem rzeczowym będzie podmiot inny niż Emitent), oświadczenie o poddaniu się egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej oraz (iii) zawarcia pomiędzy Dłużnikami Hipotecznymi a Administratorem Zabezpieczeń umowy przelewu wierzytelności z tytułu majątkowych polis ubezpieczeniowych dla Nieruchomości.

Hipoteka

W dniu 17 czerwca 2025 r. Emitent jako właściciel Nieruchomości 1 oraz Nieruchomości 2 oraz WAN 26 jako właściciel Nieruchomości 3, Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5 złożyli w formie aktu notarialnego oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki zabezpieczającą należności z tytułu Obligacji serii E. Natomiast w dniu 29 lipca 2025 r. ww. podmioty złożyły oświadczenia w formie aktu notarialnego o zmianie oświadczenia o ustanowieniu hipoteki z dnia 17 czerwca 2025 r. (odpowiednio Rep. A nr 2168/2025 oraz Rep. A. 2812/2025), która ma być ustanowiona jako hipoteka umowna łączna na Nieruchomościach tytułem zabezpieczenia Obligacji serii E w celu objęcia tym zabezpieczeniem hipotecznym dodatkowo Obligacji zgodnie z warunkami wskazanymi w pkt 15.4 Warunków Emisji Obligacji serii F.

Hipoteka powinna zostać ustanowiona (tj. wpisana w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości) na najwyższym (pierwszym) miejscu hipotecznym na zasadzie pari passu z Obligacjami serii E oraz Obligacjami serii F w terminie do 30 czerwca 2026 r. Przez ustanowienie Hipoteki rozumie się dokonanie odpowiednich prawomocnych wpisów w działach IV właściwych ksiąg wieczystych prowadzonych dla każdej z Nieruchomości.

Hipoteka będzie zabezpieczać Zobowiązania z Obligacji do maksymalnej sumy hipotecznej w wysokości 46.500.000 PLN (słownie: czterdzieści sześć milionów pięćset tysięcy złotych), tj. w wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji.

Hipoteka będzie korzystać z 1 (pierwszego) miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia, z zastrzeżeniem, że Hipoteka może w przyszłości równorzędnie (pod względem pierwszeństwa) zabezpieczać Obligacje lub korzystać z równorzędnego miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia z innymi hipotekami ustanowionymi na Nieruchomościach na zabezpieczenie Obligacji, przy czym łączna wartość nominalna wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji zabezpieczonych Hipoteką lub ww. hipotekami nie może być wyższa niż 31.000.000 (trzydzieści jeden milionów) złotych, przy czym łączna wartość nominalna wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji powiększona o wartość nominalną emitowanej Obligacji nie będzie wyższa niż łączna wartość przedmiotów Hipoteki wykazana w ostatnim udostępnionym zgodnie z każdymi Warunkami Emisji operacie (operatach) szacunkowym, z zastrzeżeniem pkt 14.5.9.3 każdych z Warunków Emisji – na co każdoczesny Obligatariusz wyraża z góry zgodę, a Administrator Zabezpieczeń jest upoważniony do dokonania wszelkich wymaganych w tym celu czynności.

Zgodnie z art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach Emitent poddał Nieruchomości wycenie uprawnionego biegłego. Podmiot dokonujący wyceny posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny przedmiotu zabezpieczenia, oraz zachowuje bezstronność i niezależność.

Uprawnieni rzeczoznawcy majątkowi Magdalena Gocłowska (Rzeczoznawca Majątkowy nr uprawnień 6523) i Ewa Nowak (Rzeczoznawca Majątkowy nr uprawnień 4639) dokonali łącznie jako Polish Properties niezależnej wyceny Nieruchomości 1, Nieruchomości 2 i Nieruchomości 3.

Uprawniony rzeczoznawca majątkowy Alojzy Kiziniewicz (Rzeczoznawca Majątkowy nr uprawnień 15) dokonał niezależnej wyceny Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5.

W rzeczonym przypadku znalazły zastosowanie przepisy art. 69 ust. 9 pkt 1-3, 5, 6 i 8 oraz art. 70 ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym odpowiednio do podmiotu dokonującego wyceny, członków jego organów zarządzających i nadzorujących oraz osób zatrudnionych przez ten podmiot do wykonywania czynności w zakresie wyceny, a także osób blisko związanych w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 26 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylającego dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE (Dz. Urz. UE L 173 z 12.06.2014, str. 1, Dz. Urz. UE L 171 z 29.06.2016, str. 1, Dz. Urz. UE L 175 z 30.06.2016, str. 1 oraz Dz. Urz. UE L 287 z 21.10.2016, str. 320) z członkami organów zarządzających i nadzorujących oraz osobami zatrudnionymi przez podmiot dokonujący wyceny.

Skróty wycen przedmiotów Hipoteki stanowią Załącznik nr 2 i Załącznik nr 3 do z Warunków Emisji Obligacji serii E oraz Warunków Emisji Obligacji serii F zamieszczonych odpowiednio w pkt. 5.5 oraz pkt 5.6 Noty Informacyjnej. Zgodnie z przedmiotową wyceną, łączna wartość Nieruchomości wynosi 37.299.182 PLN (trzydzieści siedem milionów dwieście dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy sto osiemdziesiąt dwa złote). Wycena nie stanowi gwarancji, że w razie zaistnienia takiej potrzeby, dany przedmiot Hipoteki zostanie sprzedany po tej cenie.

Emitent dokonał wyboru podmiotów dokonujących wyceny przedmiotów Hipoteki mając na uwadze spełnienie przez te podmioty kryteriów określonych w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach oraz odpowiednie doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność sporządzonej wyceny.

Dodatkowo, WAN26 jako dłużnik hipoteczny odpowiednio w dniu 17 czerwca 2025 r. oraz 29 lipca 2025 r. złożył na rzecz Administratora Zabezpieczeń w formie aktu notarialnego i w trybie art. 777 § 1 pkt. 6 Kodeksu postępowania cywilnego oświadczenia o poddaniu się dobrowolnej egzekucji z Nieruchomości, tj. Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26, co do Zobowiązań z Obligacji do wysokości 46.500.000 PLN (słownie: czterdzieści sześć milionów pięćset tysięcy złotych), tj. do 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji.

Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu Emitenta o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności zgodnie z procedurą określoną w tym oświadczeniu i co najmniej pod warunkiem niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązania z tytułu Obligacji pomimo wezwania Emitenta przez Administratora Zabezpieczeń do jego wykonania w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 5 (pięć) Dni Roboczych. Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie tym oświadczeniom klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r., z zastrzeżeniem, że uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności wygaśnie z chwilą spełnienia wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji.

W dniu 17 grudnia 2025 r. odbyło się Zgromadzenie Obligatariuszy Obligacji serii E oraz Obligacji serii F, na którym Obligatariusze podjęli uchwały w przedmiocie zmiany odpowiednio Warunków Emisji Obligacji serii E oraz Warunków Emisji Obligacji serii F. Zmiany każdych z Warunków Emisji dotyczyły: (i) zmiany postanowień pkt 15.15 każdego z Warunków Emisji o szczególnym zbyciu przedmiotu Hipoteki stanowiącym zabezpieczenie Obligacji, (ii) aktualizacji postanowień dotyczących statusu ustanowienia zabezpieczenia Obligacji, (iii) wprowadzenia drobnych korekt pisarskich i uzupełnień.

Zmiana postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji dotyczących zabezpieczenia Obligacji, umożliwiają Dłużnikowi Hipotecznemu sprzedaż przedmiotu Hipoteki na rzecz podmiotu z Grupy Emitenta w szczególności bez konieczności przeprowadzenia Obligatoryjnego Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, z zastrzeżeniem spełnienia warunków określonych w Warunkach Emisji, w tym przy jednoczesnym ustanowieniu tytułu egzekucyjnego na podstawie odpowiednio art. 777 § 1 pkt 5 lub 6 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego nabywca podda się egzekucji z przedmiotu Hipoteki (jako część hipoteki łącznej), co do obowiązku zapłaty kwoty do wysokości również 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz zawarciu z Emitentem odpłatnej umowy o udzielenie zabezpieczenia.

W dniu 22 grudnia 2025 r. na podstawie zawartej między Emitentem a WAN 26 umowy sprzedaży, Nieruchomość 1 stała się własnością spółki WAN 26 sp. z o.o. W tym samym dniu WAN 26 jako właściciel ww. nieruchomości złożył oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6) kpc.

Cykliczna wycena przedmiotów Hipoteki

Emitent zobowiązał się w Warunkach Emisji, że do Dnia Wykupu wszystkich Obligacji, na Stronie Internetowej Emitenta będzie udostępniał Cykliczną Wycenę Nieruchomości stanowiących na dzień jej sporządzenia przedmiot Hipoteki, w formie operatów szacunkowych przygotowanych przez niezależnego rzeczoznawcę zaakceptowanego przez Firmę Inwestycyjną i zgodnie z zaakceptowaną przez nią metodologią wyceny dostosowaną do stanu Nieruchomości na dzień takiej wyceny. Okresowa Wycena powinna zostać sporządzona na dzień przypadający nie później niż 30 dni przed dniem udostępnienia takiej Okresowej Wyceny.

Okresowa Wycena zostanie udostępniona na Stronie Internetowej Emitenta po upływie 12 miesięcy od Dnia Emisji, przy czym nie później niż w terminie do dnia 30 czerwca 2027 r.

Okresowa Wycena nie stanowi okresowej aktualizacji wyceny, o której mowa w art. 30 ust. 2 Ustawy o Obligacjach.

Jeżeli według stanu na Dzień Weryfikacji Wskaźnik LTV wyliczony na podstawie wartości przedmiotów Hipoteki wykazanej w Okresowej Wycenie będzie wyższy niż 80% (osiemdziesiąt procent), Emitent będzie zobowiązany do (według własnego wyboru):

a) dokonania, w terminie 30 (trzydziestu) dni od Dnia Weryfikacji, Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta takiej liczby Obligacji lub Pozostałych Obligacji, aby łączna wartość nominalna wyemitowanych i niewykupionych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji po takim Wcześniejszym Wykupie pozwalała na zachowanie Wskaźnika LTV na poziomie nie wyższym niż 80% (osiemdziesiąt procent) („**Obligatoryjny Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta**");

b) zapewnienia ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia Zobowiązań z Obligacji oraz Pozostałych Obligacji w postaci hipoteki na Nieruchomości Dodatkowej, której wartość według stanu na dzień przypadający nie więcej niż 30 (trzydzieści) dni przed Dniem Weryfikacji wykazana w wycenie sporządzonej przez podmiot spełniający kryteria określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach (wybrany przez Emitenta i zaakceptowany przez Firmę Inwestycyjną) zapewni spadek Wskaźnika LTV do poziomu nie wyższego niż 80% (osiemdziesiąt procent) („**Hipoteka Dodatkowa**"), przy czym:

   (i) Hipoteka Dodatkowa zostanie ustanowiona na podstawie oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej złożonego w formie aktu notarialnego przez podmiot będący właścicielem, względnie użytkownikiem wieczystym Nieruchomości Dodatkowej („**Oświadczenie o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej**") w terminie 40 (czterdziestu) Dni Roboczych od Dnia Ustalenia Wskaźnika LTV, w którym wartość Wskaźnika LTV wyniosła powyżej 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta). W tym samym terminie właściciel (użytkownik wieczysty) Nieruchomości Dodatkowej zobowiązany będzie zapewnić złożenie we właściwym sądzie wieczystoksięgowym prawidłowego, kompletnego i należycie opłaconego wniosku o wpis Hipoteki Dodatkowej w księdze wieczystej (księgach wieczystych) prowadzonej dla Nieruchomości Dodatkowej – w przypadku Obligatoryjnego Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta Obligatariuszom nie przysługuje Premia,

(ii) Emitent poinformuje Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczeń i Firmę Inwestycyjną o złożeniu Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej niezwłocznie, nie później niż w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od dnia jego złożenia, publikując odpowiednią informację na Stronie Internetowej Emitenta wraz z wyceną Nieruchomości Dodatkowej, o której mowa w lit. b) powyżej,

(iii) Hipoteka Dodatkowa zostanie ustanowiona (tj. wpisana w księdze wieczystej Nieruchomości Dodatkowej) w terminie 12 (dwunastu) miesięcy od dnia złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej,

(iv) Hipoteka Dodatkowa będzie zabezpieczać wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta z tytułu Obligacji oraz Pozostałych Obligacji do maksymalnej sumy hipotecznej w wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji według stanu na Dzień Ustalenia Wskaźnika LTV, w którym wartość Wskaźnika LTV wyniosła powyżej 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta),

(v) Hipoteka Dodatkowa będzie korzystać z 1 (pierwszego) miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia, z zastrzeżeniem, że Hipoteka Dodatkowa może w przyszłości korzystać z równorzędnego miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia z innymi hipotekami ustanowionymi na Nieruchomości Dodatkowej na zabezpieczenie Pozostałych Obligacji, przy czym łączna wartość nominalna wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji i Pozostałych Obligacji zabezpieczonych hipoteką na Nieruchomości Dodatkowej nie może być wyższa niż 31.000.000 (trzydzieści jeden milionów) zł,

(vi) zaspokojenie z Nieruchomości Dodatkowej jako przedmiotu Hipoteki Dodatkowej będzie mogło nastąpić w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne wobec właściciela, względnie użytkownika wieczystego, Nieruchomości Dodatkowej będzie prowadzone z przedmiotu Hipoteki Dodatkowej (tj. z Nieruchomości Dodatkowej) i będzie zmierzać do zajęcia egzekucyjnego Nieruchomości Dodatkowej, licytacji Nieruchomości Dodatkowej oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji Nieruchomości Dodatkowej zgodnie z Umową z AZ,

(vii) właściciel, względnie użytkownik wieczysty, Nieruchomości Dodatkowej będący dłużnikiem rzeczowym w dniu złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej, złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w formie aktu notarialnego i odpowiednio w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego (jeżeli dłużnikiem rzeczowym będzie Emitent) albo art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego (jeżeli dłużnikiem rzeczowym będzie podmiot inny niż Emitent), oświadczenie o poddaniu się egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej co do obowiązku zapłaty kwoty do wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej**"). Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej klauzuli wykonalności zgodnie z procedurą określoną w tym oświadczeniu pod warunkiem: (i) ustanowienia Hipoteki Dodatkowej oraz (ii) niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta Zobowiązań z Obligacji pomimo wezwania Emitenta przez Administratora Zabezpieczeń do ich wykonania w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 21 (dwadzieścia jeden) Dni Roboczych. Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r., z zastrzeżeniem, że uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej klauzuli wykonalności wygaśnie z chwilą spełnienia wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji oraz Pozostałych Obligacji;

c) zdeponowania – w terminie 40 (czterdziestu) Dni Roboczych od Dnia Weryfikacji – na rachunku pieniężnym powiązanym z prowadzonym przez Firmę Inwestycyjną Rachunkiem do Obsługi Obligacji i objęcia nieodwołalną blokadą takiej kwoty środków pieniężnych, o którą podwyższenie łącznej wartości Nieruchomości będących przedmiotem ustanowionych Hipotek (z zastrzeżeniem, że na potrzeby niniejszego punktu Hipotekę Dodatkową uznaje się za ustanowioną z chwilą złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej) wykazanej w Okresowej Wycenie opublikowanej na Stronie Internetowej Emitenta prowadzić będzie do obniżenia Wskaźnika LTV do poziomu nie wyższego niż 80% (osiemdziesiąt procent). Jeżeli po zdeponowaniu odpowiedniej kwoty środków pieniężnych na rachunku pieniężnym powiązanym z prowadzonym przez Firmę Inwestycyjną Rachunkiem do Obsługi Obligacji, Emitent dokona Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta lub doprowadzi do złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej, Emitent będzie uprawniony do zwolnienia spod blokady i wypłaty z Rachunku do Obsługi Obligacji kwoty środków pieniężnych stanowiącej różnicę pomiędzy kwotą środków zdeponowanych na rachunku pieniężnym powiązanym z prowadzonym przez Firmę Inwestycyjną Rachunkiem do Obsługi Obligacji i objętych nieodwołalną blokadą, a kwotą środków pieniężnych, o którą podwyższenie łącznej wartości Nieruchomości będących przedmiotem ustanowionych Hipotek (z zastrzeżeniem, że na potrzeby niniejszego punktu Hipotekę Dodatkową uznaje się za ustanowioną z chwilą złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej) wykazanej w Okresowej Wycenie opublikowanej na Stronie Internetowej Emitenta byłoby niezbędne do obniżenia Wskaźnika LTV do poziomu nie wyższego niż 80% (osiemdziesiąt procent).

<u>Szczególne zbycie przedmiotu Hipoteki</u>

Emitent lub WAN 26 może dokonać sprzedaży przedmiotu Hipoteki, do którego posiada prawo własności, z zastrzeżeniem spełnienia łącznie poniższych warunków:

i. Emitent złoży Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Zabezpieczeń oświadczenie stwierdzające, iż do dnia złożenia takiego oświadczenia nie wystąpiło zdarzenie stanowiące podstawę Wcześniejszego Wykupu, o którym mowa w pkt 13.1-13.3 każdego z Warunków Emisji, a jeśli wystąpiło, to stan faktyczny stanowiący zaistniałą podstawę Wcześniejszego Wykupu przestał trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostały usunięte, tak jakby podstawa Wcześniejszego Wykupu nigdy nie zaistniała wraz z oświadczeniem, że nie jest w zwłoce z wykonaniem zobowiązań wynikających z Obligacji oraz Pozostałych Obligacji i nie upłynął termin do wykonania wszystkich zobowiązań z nich wynikających,

ii. cena sprzedaży przedmiotu Hipoteki będzie nie niższa niż 80% (osiemdziesiąt procent) wyższej z następujących wartości:

(a) wyceny wykazanej w operacie szacunkowym sporządzonym dla tej Nieruchomości stanowiącym załącznik do każdych Warunków Emisji lub

(b) wartości Nieruchomości wykazanej w Cyklicznej Wycenie – w przypadku udostępnienia po dniu sporządzenia Warunków Emisji Cyklicznej Wyceny takiej Nieruchomości,

iii. środki pieniężne w kwocie równej cenie sprzedaży przedmiotu Hipoteki zostaną zdeponowane w depozycie notarialnym i po spełnieniu warunków zastrzeżonych w umowie sprzedaży przedmiotu Hipoteki zostaną przekazane na rachunek bankowy Firmy Inwestycyjnej celem dokonania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta,

iv. po dokonaniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta łączna wartość nominalna wyemitowanych i niewykupionych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji będzie nie wyższa niż 80% (osiemdziesiąt procent) łącznej wartości pozostałych (nieobjętych umową sprzedaży) przedmiotów Hipoteki określonej w operatach szacunkowych stanowiących załącznik do każdych z Warunków Emisji, przy czym w przypadku udostępnienia po dniu sporządzenia Warunków Emisji Cyklicznej Wyceny takich Nieruchomości, nie wyższa niż 80% łącznej Cyklicznej Wyceny takich Nieruchomości.

Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta zostanie dokonany proporcjonalnie w odniesieniu do Obligacji i Pozostałych Obligacji zgodnie z obowiązującymi Regulacjami KDPW. Jeżeli cena sprzedaży przedmiotu Hipoteki będzie wyższa niż łączna wartość wyemitowanych i niewykupionych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji powiększona o narosłe od nich odsetki do dnia Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta i należną Premię („**Łączne zobowiązanie Emitenta**"), różnica pomiędzy ceną sprzedaży przedmiotu Hipoteki a Łącznym zobowiązaniem Emitenta może zostać wypłacona z depozytu notarialnego na dowolny rachunek bankowy wskazany odpowiednio przez Emitenta lub WAN 26 lub właściciela (użytkownika wieczystego) Nieruchomości Dodatkowej.

Po dokonaniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, o którym mowa w pkt 15.15.1.iv każdego z Warunków Emisji, podmiot prowadzący depozyt papierów wartościowych zgodnie z Ustawą o Obrocie wyda oświadczenie, o którym mowa w art. 31 ust. 6 pkt 3) Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do obligacji będących przedmiotem takiego Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, będące tytułem do wykreślenia Hipoteki z działu IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości objętej sprzedażą („**Oświadczenie KDPW**"). Oświadczenie KDPW dla ważności wymaga formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, o ile przepisy prawa nie stanowią inaczej.

Warunki, o których mowa w pkt 15.15.1.1 ii-v każdego z Warunków Emisji, nie mają zastosowania do zbycia przez Dłużnika Hipotecznego przedmiotu Hipoteki na rzecz podmiotu z Grupy Emitenta, o ile taki podmiot z Grupy Emitenta, który zamierza nabyć przedmiot Hipoteki, w dniu zawarcia takiej umowy zbycia:

a) nie jest niewypłacalny, ani zagrożony niewypłacalnością, ani nie zostało wobec niego ogłoszone postępowanie upadłościowe, ani też nie został złożony wniosek o ogłoszenie jego upadłości, nie toczy się wobec niego żadne postępowanie restrukturyzacyjne, ani też nie został złożony wniosek o otwarcie takiego postępowania oraz nie zachodzą żadne inne okoliczności faktyczne lub prawne, które uzasadniałyby wszczęcie wobec niego postępowania upadłościowego lub restrukturyzacyjnego,

b) ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie odpowiednio art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego (gdy nabywcą przedmiotu Hipoteki będzie Emitent) albo art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego Kodeksu postępowania cywilnego (gdy nabywcą przedmiotu Hipoteki będzie podmiot inny niż Emitent), na mocy którego podda się egzekucji z takiego przedmiotu Hipoteki (jako część hipoteki łącznej), co do obowiązku zapłaty kwoty do wysokości równiej 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji i Pozostałych Obligacji w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji i Pozostałych Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji i Pozostałych Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r. („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Nabywcę z Grupy Emitenta**"). Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Nabywcę z Grupy Emitenta zostanie złożone w formie aktu notarialnego na rzecz Administratora Zabezpieczeń działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy. Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji i Pozostałych Obligacji, wygasa uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez Nabywcę z Grupy Emitenta klauzuli wykonalności.

Emitent w dniu 17 czerwca 2025 r. złożył na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w formie aktu notarialnego i w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji z całego majątku Emitenta co do obowiązku zapłaty kwoty do 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji serii E w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji serii E, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji serii E, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r., z zastrzeżeniem, że uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie ww. oświadczeniom o poddaniu się dobrowolnej egzekucji klauzuli wykonalności wygaśnie z chwilą spełnienia wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji serii E („**Oświadczenie Emitenta o Poddaniu się Egzekucji z Obligacji serii E**").

Dodatkowo w dniu 29 lipca 2025 r. Emitent w dniu 29 lipca 2025 r. złożył na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w formie aktu notarialnego i w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji z całego majątku Emitenta co do obowiązku zapłaty kwoty do 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji serii F w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji serii F, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji serii F, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r., z zastrzeżeniem, że uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie ww. oświadczeniom o poddaniu się dobrowolnej egzekucji klauzuli wykonalności wygaśnie z chwilą spełnienia wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji serii F („**Oświadczenie Emitenta o Poddaniu się Egzekucji z Obligacji serii F**").

Cesja praw z polis

Emitent w dniu 29 sierpnia 2025 r. zawarł z Administratorem Zabezpieczeń umowę przelewu wierzytelności z tytułu niżej wskazanej polisy ubezpieczeniowej Nieruchomości 1 oraz Nieruchomości 2. W oparciu o umowę z dnia 29 sierpnia 2025 r. cesją praw z tytułu niżej wymienionej polisy ubezpieczeniowej oprócz Obligacji serii E zostały objęte również Obligacje serii F („**Cesja praw z polis Emitenta**").

Oznaczenie Nieruchomości	Numer polisy
Nieruchomość 1	Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A: Polisa nr 436000374540
Nieruchomość 2	Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A: Polisa nr 436000374540

Cesja praw z polis Emitenta została ustanowiona do czasu spłaty wszelkich zobowiązań z tytułu Obligacji oraz Obligacji serii E i F. Wierzytelność stanowiąca przedmiot Cesji praw z polis Emitenta nie będzie stanowić przedmiotu żadnego zabezpieczenia, ani Emitent nie obciąży w żaden sposób tego prawa ani nim nie rozporządzi, z zastrzeżeniem zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji oraz z Pozostałych Obligacji.

Wszelkie kwoty otrzymane przez Administratora Zabezpieczeń na mocy Cesji praw z polis Emitenta zostaną zaliczone na poczet zabezpieczonych wierzytelności z Obligacji z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia z Pozostałymi Obligacjami w następującej kolejności:

a) Kwota Wykupu wynikająca z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji oraz Pozostałych Obligacji,

b) Kwota Odsetek wynikających z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji oraz Pozostałych Obligacji,

c) odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji oraz Pozostałych Obligacji,

d) inne wierzytelności dotyczące lub związane z wykonywaniem Umowy z AZ w interesie Obligatariuszy.

Administrator Zabezpieczeń nie ma obowiązku zwrotu dokumentów dotyczących Cesji praw z polis Emitenta.

W dniu 29 sierpnia 2025 r. WAN 26 jako ubezpieczony zawarł umowę przelewu wierzytelności z tytułu niżej wskazanej polisy ubezpieczeniowej Nieruchomości 3, Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5.

W oparciu o umowę z dnia 29 sierpnia 2025 r., cesją praw z tytułu niżej wymienionej polisy ubezpieczeniowej oprócz Obligacji serii E zostały objęte również Obligacje serii F („**Cesja praw z polis WAN 26**").

Oznaczenie Nieruchomości	Numer polisy
Nieruchomość 3	Spockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A: Polisa nr 436000374540
Nieruchomość 4	Spockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A: Polisa nr 436000374540
Nieruchomość 5	Spockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A: Polisa nr 436000374540

Cesja praw z polis WAN 26 została ustanowiona do czasu spłaty wszelkich zobowiązań z tytułu każdych z Obligacji. Wierzytelność stanowiąca przedmiot Cesji praw z polis WAN 26 nie będzie stanowić przedmiotu żadnego zabezpieczenia ani WAN 26 nie obciąży w żaden sposób tego prawa ani nim nie rozporządzi, z zastrzeżeniem zabezpieczenia wierzytelności z każdych Obligacji oraz z Pozostałych Obligacji.

Wszelkie kwoty otrzymane przez Administratora Zabezpieczeń na mocy Cesji praw z polis WAN 26 zostaną zaliczone na poczet zabezpieczonych wierzytelności z Obligacji z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia z Pozostałymi Obligacjami w następującej kolejności:

a) Kwota Wykupu wynikająca z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji oraz Pozostałych Obligacji,

b) Kwota Odsetek wynikających z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji oraz Pozostałych Obligacji ,

c) odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji oraz Pozostałych Obligacji ,

d) inne wierzytelności dotyczące lub związane z wykonywaniem Umowy z AZ w interesie Obligatariuszy.

Administrator Zabezpieczeń nie ma obowiązku zwrotu dokumentów dotyczących Cesji praw z polis WAN 26.

W przypadku objęcia Nieruchomości innymi polisami ubezpieczeniowymi niż te wskazane w pkt 15 każdego z Warunków Emisji, Emitent zobowiązuje się odpowiednio zawrzeć lub doprowadzić do zawarcia przez właściciela (użytkownika wieczystego) Nieruchomości (jako ubezpieczającego) z Administratorem Zabezpieczeń w terminie 45 dni od dnia wystawienia takiej polisy ubezpieczeniowej dla Nieruchomości, umowę przelewu wierzytelności z tytułu takiej polisy ubezpieczeniowej dla Nieruchomości, na mocy której pomiędzy odpowiednio Emitentem lub właścicielem (użytkownikiem wieczystym) Nieruchomości a Administratorem Zabezpieczeń nastąpi przelew wierzytelności przysługującej ubezpieczającemu wobec firmy ubezpieczeniowej z tytułu prawa odszkodowawczego.

Cesja praw z polis Emitenta, Cesja praw z polis WAN 26 oraz cesja praw z polis ustanowiona zgodnie z pkt 15.16.3 każdego z Warunków Emisji będą mogły zostać w przyszłości zmienione przez Emitenta oraz Administratora Zabezpieczeń - w porozumieniu z każdoczesnym właścicielem Nieruchomości - w ten sposób, iż bez uszczerbku dla zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji, wyżej wymienione cesje praw z polis będą również obejmować wierzytelności z tytułu wyemitowanych Pozostałych Obligacji z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia, jednakże łączna wartość nominalna Obligacji i Pozostałych Obligacji będących przedmiotem wyżej opisanej cesji, nie może przekroczyć 31.000.000,00 PLN.

Sposób zaspokojenia z zabezpieczenia

W przypadku braku spełnienia przez Emitenta, zgodnie z Warunkami Emisji, w całości lub w części Zobowiązań z Obligacji, po uprzednim uzyskaniu pisemnego stanowiska od któregokolwiek z Obligatariuszy, w którym Obligatariusz zażąda od Administratora Zabezpieczeń podjęcia działań zmierzających do zaspokojenia zabezpieczonych wierzytelności, Administrator Zabezpieczeń przystąpi do zaspokojenia takich wierzytelności z zabezpieczenia Obligacji, w tym z przedmiotu Hipoteki. Obligatariusz może przekazać swoje stanowisko Administratorowi Zabezpieczeń listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres Administratora Zabezpieczeń lub przesłać je za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres e-mail Administratora Zabezpieczeń pod warunkiem opatrzenia stanowiska kwalifikowanym podpisem elektronicznym. Obligatariusz zobowiązany jest przekazać wraz ze stanowiskiem Świadectwo Depozytowe lub inny dokument potwierdzający zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania przez niego Obligacji na dzień sporządzenia stanowiska.

W przypadku uzyskania kompletnego stanowiska Obligatariusza, Administrator Zabezpieczeń zawiadomi Emitenta i Dłużników Hipotecznych, co najmniej za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres email: **zarzad@wan.com.pl** lub na piśmie listem poleconym na adres siedziby Emitenta o powzięciu informacji o niespełnieniu Zobowiązań z Obligacji i wyznaczy Emitentowi termin 21 (dwadzieścia jeden) Dni Roboczych na podjęcie stosownych czynności prowadzących do zaspokojenia Zobowiązań z Obligacji. Po upływie wyznaczonego terminu, w razie niewykonania czynności przez Emitenta, Administrator Zabezpieczeń przystąpi do czynności zmierzających do uzyskania tytułów wykonawczych będących podstawą do wszczęcia postępowania egzekucyjnego oraz do zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy z zabezpieczenia Obligacji, w tym z przedmiotu Hipoteki.

Zaspokojenie roszczeń z przedmiotu zabezpieczenia będzie dokonywane zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji oraz odpowiednimi przepisami prawa powszechnie obowiązującego w Rzeczypospolitej Polskiej, w tym przepisami Kodeksu postępowania cywilnego.

Administrator Zabezpieczeń działając w imieniu własnym, lecz na rzecz Obligatariuszy zainicjuje przed właściwym sądem postępowanie cywilne celem uzyskania tytułu wykonawczego dla Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta oraz odrębnie dla Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26 oraz dla Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej (w przypadku ustanowienia Hipoteki Dodatkowej) będących podstawą wszczęcia postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone przez komornika w oparciu o przepisy części III Kodeksu postępowania cywilnego (postępowanie egzekucyjne).

Postępowanie egzekucyjne wobec Emitenta będzie prowadzone z majątku Emitenta, zaś postępowanie egzekucyjne z przedmiotu zabezpieczenia będzie zmierzać do zajęcia Nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia, licytacji przedmiotu zabezpieczenia oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji przedmiotu zabezpieczenia między Obligatariuszy.

Wszelkie kwoty otrzymane przez Administratora Hipoteki w wyniku dochodzenia zaspokojenia z zabezpieczeń zostaną wykorzystane na poczet zabezpieczonych wierzytelności w następującej kolejności:

(i) Kwota Wykupu wynikająca z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,

(ii) Kwota Odsetek wynikających z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,

(iii) odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,

(iv) inne wierzytelności dotyczące lub związane z wykonywaniem Umowy z AZ w interesie Obligatariuszy.

Kwoty otrzymane przez Administratora Zabezpieczeń w wyniku dochodzenia zaspokojenia z zabezpieczeń zostaną niezwłocznie po ich uzyskaniu proporcjonalnie rozdzielone na poczet wierzytelności wynikających z wszystkich wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji zgodnie z kolejnością, o której mowa w pkt (i) - (iv) powyżej.

W przypadku gdy kwota środków pieniężnych uzyskanych przez Administratora Zabezpieczeń w toku egzekucji z zabezpieczeń będzie wyższa od wymagalnych Zobowiązań z Obligacji, Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony zatrzymać takie środki do czasu całkowitej spłaty przez Emitenta wszelkich wierzytelności z tytułu Obligacji. Niezwłocznie, przy czym nie później niż w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych po dokonaniu terminowej całkowitej spłaty przez Emitenta wszelkich wierzytelności z tytułu Obligacji, Administrator Zabezpieczeń zwróci środki, o których mowa w zdaniu poprzednim, na rachunek bankowy podmiotu, od którego środki te zostały wyegzekwowane.

4.8.1 Nazwa (firma), siedziba, adres i numery telekomunikacyjne, sąd rejestrowy i numery rejestrów Administratora Zabezpieczenia

Na podstawie odpowiednio: Umowy z AZ dotyczącej Obligacji serii E zawartej w dniu 27 maja 2025 r. oraz Umowy z AZ dotyczącej Obligacji serii F zawartej w dniu 11 lipca 2025 r. Emitent powierzył funkcję (i) w odniesieniu do zabezpieczeń Obligacji w postaci Cesji praw z polis – administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach, (ii) a w odniesieniu do Hipoteki – administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach następującemu podmiotowi:

Nazwa i forma prawna:	GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi sp. p.
Siedziba i adres:	ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa
KRS:	0000541501, rejestr przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzony przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
NIP:	7792022623
REGON:	631226810
Numer telefonu:	+48 22 212 00 00
Adres poczty elektronicznej:	biuro.warszawa@gww.pl oraz marek.szymanek@gww.pl oraz piotr.oksiuta@gww.pl

Treść ww. umów została zamieszczona odpowiednio w pkt. 5.7.1 – Umowa z AZ dotycząca Obligacji serii E, w pkt 5.7.2 Umowa z AZ dotycząca Obligacji serii F Noty Informacyjnej.

Administrator Zabezpieczeń spełnia warunki, o których mowa w art. 29 oraz art. 31 ust. 4 w związku z art. 80 ust. 2 Ustawy o Obligacjach.

4.9 Zgromadzenie Obligatariuszy

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

Oświadczenie o zgodzie lub braku zgody na zmianę Warunków Emisji Emitent jest obowiązany umieścić na Stronie Internetowej Emitenta w terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy.

Brak publikacji oświadczenia oznacza brak zgody Emitenta na zmianę Warunków Emisji. W przypadku Obligacji wprowadzonych do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, Emitent publikuje informację o zgodzie lub braku zgody na zmianę Warunków Emisji również w drodze raportu bieżącego.

Zasady zwoływania i odbywania zgromadzenia obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach. Zgromadzenie Obligatariuszy może odbywać się w miejscowości siedziby Emitenta lub w innym miejscu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej wskazanym w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy.

Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy stanowi załącznik nr 1 do każdych z Warunków Emisji.

4.10 Wartości zaciągniętych zobowiązań, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustalonej na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie propozycji nabycia instrumentów objętych wnioskiem oraz perspektyw kształtowania się zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji

Wartość zobowiązań zaciągniętych przez Emitenta na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie inwestorom propozycji nabycia, tj. na dzień 31 marca 2025 r., wynosiła 98.311.655,14 PLN, w tym zobowiązań przeterminowanych – 0,00 PLN.

Wartość zobowiązań zaciągniętych przez Grupę Emitenta na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie inwestorom memorandum informacyjnego, tj. na dzień 31 marca 2025 r., wynosiła 98.311.655,14 PLN, w tym zobowiązań przeterminowanych – 0,00 PLN.

Emitent oraz Grupa Emitenta korzystają w swojej działalności głównie z obligacji i kredytów bankowych zaciąganych na realizację poszczególnych projektów deweloperskich.

Zobowiązania finansowe Emitenta z tytułu obligacji na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej:

Obligacje (seria)	Kod ISIN	Kwota zadłużenia (wartość nominalna)	Termin spłaty	Kwota pozostała do spłaty (wartość nominalna)	Waluta
MOUNT_1*	PLO351600039	8.000.000	31.08.2026 r.	8.000.000	PLN
C*	PLO351600062	16.500.000	5.11.2026 r.	16.500.000	PLN
MOUNT_5	PLO351600088	2.000.000	26.07.2027 r.	2.000.000	PLN
D**	PLO351600096	19.000.000	25.03.2029 r.	19.000.000	PLN
E i F po asymilacji	PLO351600104	31.000.000	17.06.2029 r.	31.000.000	PLN
G**	PLWAN0000015	31.000.000	10.10.2028 r.	31.000.000	PLN
H***	PLWAN0000023	30.000.000	10.02.2030 r.	30.000.000	PLN
Łącznie		**137.500.000**		**137.500.000**	PLN

Emitent podjął decyzję o przedterminowym wykupie na żądanie Emitenta wszystkich obligacji serii Mount_1 oraz serii C, który nastąpi w dniu 06 marca 2026 r.

***Obligacje serii D oraz serii G zostały wprowadzone do obrotu w ASO Catalyst w dniu 20 października 2025 r.*

**** Obligacje serii H zostały wprowadzone do obrotu w ASO Catalyst w dniu 16 lutego 2026 r.*

Zobowiązania finansowe Emitenta z tytułu kredytów bankowych na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej:

Zadłużenie	Kredytodawca	Kwota zadłużenia	Termin spłaty	Kwota pozostała do spłaty	Waluta
KREDYT	VeloBank	20.000.000	30.12.2026 r.	10.000.000*	PLN

* *W dniu 15 stycznia 2026 r. Emitent dokonał częściowej spłaty kredytu w kwocie 9 mln zł.*

W ocenie Emitenta, zobowiązania Emitenta i Grupy do czasu całkowitego wykupu Obligacji będą kształtować się na poziomie umożliwiającym wykonanie w całości zobowiązań wynikających z Obligacji. Perspektywy kształtowania się zobowiązań Emitenta i Grupy do czasu całkowitego wykupu Obligacji należy analizować i oceniać na podstawie sprawozdań finansowych i sprawozdań Zarządu z działalności Emitenta i Grupy oraz innych informacji przekazywanych w przyszłości przez Emitenta do publicznej wiadomości (w tym raportów bieżących i okresowych).

Prognoza kształtowania się zobowiązań finansowych Emitenta i Grupy Emitenta na dzień 31 grudnia 2025 r. została zamieszona na Stronie Internetowej Emitenta.

Informacje o wyemitowanych przez Emitenta i Grupę Emitenta obligacjach zamieszczone są w rejestrze zobowiązań Emitentów prowadzonym przez KDPW dostępnym pod adresem strony internetowej: https://data.kdpw.pl/oth/rze/info

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.

Emitent jest spółką, której obligacje są wprowadzone do obrotu w ASO Catalyst prowadzonym przez GPW, tym samym zgodnie z Regulaminem ASO Emitent podlega określonym obowiązkom informacyjnym. Dane umożliwiające potencjalnym nabywcom Obligacji ocenić zdolność Emitenta do wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji publikowane są przez Emitenta w wykonaniu ww. obowiązków w formie raportów okresowych i raportów bieżących oraz na stronie internetowej Emitenta.

Ponadto, zgodnie z pkt. 19 Warunków Emisji, Emitent zobowiązany jest do wypełniania określonych obowiązków informacyjnych w związku z wyemitowanymi Obligacjami, w szczególności do publikowania na Stronie Internetowej Emitenta Materiałów Informacyjnych i Oświadczenia Zgodności oraz Okresowej Wyceny Nieruchomości.

4.12 Ogólne informacje o ratingu przyznanym emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej 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 jakiejkolwiek formy zastawu lub hipoteki jako zabezpieczenia wierzytelności wynikających z dłużnych instrumentów finansowych - wycenę przedmiotu zastawu lub hipoteki dokonaną przez uprawniony podmiot lub skrót tej wyceny

Zgodnie z art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach Emitent poddał Nieruchomości wycenie uprawnionego biegłego. Podmiot dokonujący wyceny posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny przedmiotu zabezpieczenia, oraz zachowuje bezstronność i niezależność.

Uprawnieni rzeczoznawcy majątkowi Magdalena Gocłowska (Rzeczoznawca Majątkowy nr uprawnień 6523) i Ewa Nowak (Rzeczoznawca Majątkowy nr uprawnień 4639) dokonali łącznie jako Polish Properties niezależnej wyceny Nieruchomości 1, Nieruchomości 2 i Nieruchomości 3.

Uprawniony rzeczoznawca majątkowy Alojzy Kiziniewicz (Rzeczoznawca Majątkowy nr uprawnień 15) dokonał niezależnej wyceny Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5.

Skróty wycen przedmiotów Hipoteki stanowią Załącznik nr 2 i Załącznik nr 3 do każdych z Warunków Emisji Obligacji serii E oraz Warunków Emisji Obligacji serii F zamieszczonych odpowiednio w pkt. 5.5 oraz pkt 5.6 Noty Informacyjnej.

Zgodnie z przedmiotową wyceną, łączna wartość Nieruchomości wynosi 37.299.182 PLN (trzydzieści siedem milionów dwieście dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy sto osiemdziesiąt dwa złote).

Emitent dokonał wyboru podmiotów dokonujących wyceny przedmiotów Hipoteki mając na uwadze spełnienie przez te podmioty kryteriów określonych w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach oraz odpowiednie doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność sporządzonej wyceny.

W rzeczonym przypadku znalazły zastosowanie przepisy art. 69 ust. 9 pkt 1-3, 5, 6 i 8 oraz art. 70 ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym odpowiednio do podmiotu dokonującego wyceny, członków jego organów zarządzających i nadzorujących oraz osób zatrudnionych przez ten podmiot do wykonywania czynności w zakresie wyceny, a także osób blisko związanych w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 26 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylającego dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE (Dz. Urz. UE L 173 z 12.06.2014, str. 1, Dz. Urz. UE L 171 z 29.06.2016, str. 1, Dz. Urz. UE L 175 z 30.06.2016, str. 1 oraz Dz. Urz. UE L 287 z 21.10.2016, str. 320) z członkami organów zarządzających i nadzorujących oraz osobami zatrudnionymi przez podmiot dokonujący wyceny.

4.15 W przypadku emisji obligacji zamiennych na akcje – dodatkowo: a) liczba głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta, która przysługiwałaby z objętych akcji - w przypadku, gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych Obligacji, b) ogólna liczba głosów na walnym zgromadzeniu emitenta - w przypadku, gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych obligacji

Nie dotyczy. Obligacje są obligacjami zwykłymi.

4.16 W przypadku emisji obligacji z prawem pierwszeństwa - dodatkowo: a) liczba akcji przypadających na jedną obligację, b) cena emisyjna akcji lub sposób jej ustalenia, c) terminy, od których przysługują i wygasają prawa obligatariuszy do nabycia tych akcji

Nie dotyczy. Obligacje są obligacjami zwykłymi.

4.17 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 poziom aktywów obrotowych Emitenta wystarcza na pokrycie jego bieżących potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia Noty Informacyjnej.

Według wiedzy Emitenta poziom aktywów obrotowych Grupy Kapitałowej wystarcza na pokrycie jej bieżących potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia Noty Informacyjnej.

4.18 Informacje o wyemitowanych i niewykupionych obligacjach Emitenta

Na datę Noty Informacyjnej Emitent nie posiada innych wyemitowanych i niewykupionych obligacji.

V. ZAŁĄCZNIKI

5.1 Definicje i objaśnienia skrótów

5.2 Odpis z Krajowego Rejestru Sądowego Emitenta

5.3 Aktualny tekst statutu Emitenta

5.4 Uchwały stanowiące podstawę emisji Obligacji

5.4.1 Uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia „WAN" S.A. – Uchwała Programowa

5.4.2 Uchwała Zarządu „WAN" S.A. – Uchwała Programowa

5.4.3 Uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia „WAN" S.A. – Uchwała Emisyjna Obligacji serii E

5.4.4 Uchwała Zarządu „WAN" S.A. – Uchwała Emisyjna Obligacji serii E wraz z uchwałą zmieniającą

5.4.5 Uchwała Zarządu „WAN" S.A. w sprawie przydziału Obligacji serii E

5.4.6 Uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia „WAN" S.A. – Uchwała Emisyjna Obligacji serii F

5.4.7 Uchwałą Zarządu „WAN" S.A. – Uchwała Emisyjna Obligacji serii F

5.4.8 Uchwała Zarządu „WAN" S.A. w sprawie przydziału Obligacji serii F

5.5 Warunki Emisji Obligacji serii E

5.5.1 Warunki Emisji Obligacji serii E – wersja jednolita

5.5.2 Aneks nr 1 do Warunków Emisji Obligacji serii E

5.6 Warunki Emisji Obligacji serii F

5.6.1 Warunki Emisji Obligacji serii F – wersja jednolita

5.6.2 Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy ws. zmiany treści Warunków Emisji Obligacji serii E oraz serii F wraz ze zgodą Emitenta na dokonanie zmiany

5.7 Umowa z AZ

5.7.1 Umowa z AZ dotycząca Obligacji serii E oraz Aneks do Umowy nr 1

5.7.2 Umowa z AZ dotycząca Obligacji serii F

5.8 Oświadczenie Emitenta oraz Administratora Zabezpieczeń o ustanowieniu zabezpieczeń

Wyżej wskazane dokumenty posiadają swoje niezależne numeracje stron i zostały scalone z Notą Informacyjną w swojej oryginalnej postaci oraz stanowią jej integralną część.

5.1 Definicje i objaśnienia skrótów

Pojęcia niezdefiniowane wprost w niniejszej Nocie Informacyjnej mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.

„**Administrator Zabezpieczeń**"	oznacza GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi sp. p. z siedzibą w Warszawie, ul. Książęca 4, 00-498 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: 0000541501, która na podstawie umowy zawartej z Emitentem pełni funkcję administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o obligacjach, a w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Hipoteki również funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach;
„**Agent Emisji**"	oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta emisji w rozumieniu art. 7a ust. 1 Ustawy o Obrocie;
„**Agent Dokumentacyjny**"	oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta dokumentacyjnego (tj. firmy inwestycyjnej, której Emitent zgodnie z art. 16 Ustawy o Obligacjach obowiązany jest przekazywać dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na stronie internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach);
„**Agent Kalkulacyjny**"	oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta kalkulacyjnego (tj. podmiotu dokonującego obliczeń wysokości poszczególnych świadczeń z Obligacji);
„**Agent Płatniczy**"	oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta płatniczego w rozumieniu Regulaminu KDPW (tj. podmiotu pośredniczącego w przekazywaniu KDPW środków pieniężnych na potrzeby spełnienia świadczeń z Obligacji);
„**Alternatywny System Obrotu" lub „ASO" lub „ASO Catalyst"**	oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez GPW w ramach systemu Catalyst;
„**Brak Zezwolenia WIBOR**"	oznacza, sytuację, w której administratorowi WIBOR zostało cofnięte lub zawieszone zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania WIBOR, w wyniku czego WIBOR nie może być dalej stosowany przez banki w Polsce;
„**Cesja praw z polis**"	ma znaczenie nadane w pkt z pkt 15.16 każdego z Warunków Emisji;
„**Dzień Płatności**"	oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
„**Dzień Płatności Odsetek**"	oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu. Dni Płatności Odsetek za poszczególne Okresy Odsetkowe zostały określone;
„**Dzień Roboczy**"	oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dzień ustawowo wolny od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność w sposób umożliwiający podejmowanie czynności związanych z rejestracją lub przenoszeniem Obligacji i realizacją świadczeń z tytułu Obligacji;

„**Dzień Ustalenia Praw**”	oznacza dzień, na który ustala się listę podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z Obligacji, przypadający na dwa Dni Robocze przed danym Dniem Płatności, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania odpowiednio natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta, (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, (iv) wykupu Obligacji, który następuje po Dniu Wykupu, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się 2 (drugi) Dzień Roboczy po dniu, w którym kwota świadczenia została przekazana KDPW oraz (v) innych przypadków wskazanych w bezwzględnie obowiązujących przepisach prawa, dla których zastrzeżono inny dzień jako Dzień Ustalenia Praw;
„**Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania**”	oznacza dzień przypadający na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa;
„**Dzień Wykupu**”	oznacza dzień wskazany w pkt. 12.1 każdego z Warunków Emisji;
„**Dzień Wcześniejszego Wykupu**”	oznacza dzień, w którym dokonywany jest wcześniejszy wykup Obligacji zgodnie z pkt. 13 każdego z Warunków Emisji;
„**Dzień Weryfikacji**”	oznacza dzień, na który zostanie sporządzona Cykliczna Wycena, o której mowa w pkt 15.13.1 każdego z Warunków Emisji;
„**Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań**”	oznacza Dzień Zakończeniu Przyjmowania Żądań w rozumieniu pkt. 13.3.6 lit. a) każdego z Warunków Emisji;
„**Emitent**” lub „**Spółka**”	oznacza „WAN” S.A. z siedzibą w Warszawie, Al. Jana Pawła II 80/1, 00-175 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000018902, NIP: 5271252012, REGON: 011282079, o kapitale zakładowym w wysokości 9.600.000 zł (wpłaconym w całości), dla której prowadzona jest strona internetowa pod adresem www.wan.com.pl, będącą emitentem Obligacji;
„**EUR**” lub „**euro**”	oznacza jednostkę walutową wprowadzoną na początku trzeciego etapu Europejskiej Unii Gospodarczej i Walutowej na mocy Traktatu ustanawiającego Wspólnotę Europejską;
„**Ewidencja**”	oznacza ewidencję osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;
„**Firma Inwestycyjna**”	oznacza spółkę Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 67, 00-838 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 0000018651, będącą firmą inwestycyjną w rozumieniu art. 3 pkt 33 Ustawy o Obrocie, za pośrednictwem której były prowadzone oferty publiczne obligacji serii E oraz obligacji serii F;
„**GPW**”	oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;

„Grupa", „Grupa Emitenta", „Grupa WAN"	oznacza łącznie Emitenta oraz Podmioty Zależne Emitenta;
„**Hipoteka**"	oznacza ograniczone prawo rzeczowe w postaci hipoteki łącznej o docelowo najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia ustanowionej przez Emitenta oraz WAN 26 na rzecz Administratora Zabezpieczeń łącznie na Nieruchomości 1, Nieruchomości 2, Nieruchomości 3, Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5 jako zabezpieczenie Obligacji serii E oraz Obligacji serii F, na warunkach określonych w pkt 15.4 Warunków Emisji oraz – w przypadku jej ustanowienia – Hipotekę Dodatkową;
„**Hipoteka Dodatkowa**"	oznacza dodatkowe zabezpieczenie wykonania zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji oraz Pozostałych Obligacji w postaci hipoteki na Nieruchomości Dodatkowej, które zostanie ustanowione w przypadku i na warunkach określonych zgodnie z pkt 15.13.2 lit. b Warunków Emisji;
„**Kapitały Własne**"	oznacza wartość bilansową skonsolidowanego kapitału własnego Grupy Emitenta wykazanego w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;
„**KDPW**"	oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. oraz o ile z kontekstu nie wynika inaczej, system depozytowy prowadzony przez tę spółkę;
„**Klient Kwalifikowany**"	oznacza podmiot, o którym mowa w art. 3 pkt 39b lit. a) – i) Ustawy o Obrocie;
„**KNF**"	oznacza Komisję Nadzoru Finansowego;
„**Kodeks Cywilny**"	oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny;
„**Kodeks postępowania cywilnego**"	oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego;
„**Kodeks Spółek Handlowych**"	oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych;
„**Kodeks Karny**"	oznacza ustawę z dnia 6 czerwca 1997 r. Kodeks karny;
„**Kontrahent Centralny**"	oznacza licencjonowanego kontrahenta centralnego, za pośrednictwem, którego są rozliczane transakcje, które wykorzystują WIBOR i zabezpieczają ryzyko jego zmian, w szczególności LCH Ltd lub KDPW_CCP S.A.;
„**Korekta**"	oznacza określone zgodnie z pkt. 14.13 Warunków Emisji wartość lub działanie, które jest stosowane, aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym;
„**Kwota Odsetek**"	oznacza należną Obligatariuszom zgodnie z Warunkami Emisji kwotę odsetek od Obligacji;
„**Kwota Wykupu**"	oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji na dany Dzień Płatności;
„**Listing Act"**	oznacza pakiet regulacyjny dotyczący wchodzenia przedsiębiorców na rynki publiczne w Unii Europejskiej, w skład którego wchodzą następujące akty prawne: (i) Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/2809 z dnia 23 października 2024 r. w sprawie zmiany rozporządzenia (UE) 2017/1129, (UE) nr 596/2014 i (UE) nr 600/2014 w celu zwiększenia

	atrakcyjności publicznych rynków kapitałowych w Unii dla spółek oraz ułatwienia małym i średnim przedsiębiorstwom dostępu do kapitału, (ii) Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/2810 z dnia 23 października 2024 r. w sprawie akcji uprzywilejowanych co do głosu w spółkach, które ubiegają się o dopuszczenie swoich akcji do obrotu na wielostronnej platformie obrotu oraz (iii) Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) z dnia 23 października 2024 r. w sprawie zmiany dyrektywy 2014/65/UE w celu zwiększenia atrakcyjności publicznych rynków kapitałowych w Unii dla spółek i ułatwienia małym i średnim przedsiębiorstwom dostępu do kapitału oraz uchylenia dyrektywy 2001/34/WE;
„**Marża**”	oznacza wartość procentową, o którą zgodnie z Warunkami Emisji powiększana jest Stopa Bazowa, służącą do ustalenia wysokości Oprocentowania;
„**Materiały informacyjne**”	oznacza łącznie sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz przyjętymi przez Emitenta zasadami (polityką) rachunkowości (i) roczne jednostkowe i skonsolidowane raporty okresowe Emitenta, (ii) półroczne jednostkowe i skonsolidowane raporty okresowe Emitenta;
„**Nieruchomość 1**”	oznacza nieruchomość lokalową zlokalizowaną w budynku mieszkalno-biurowym Babka Tower (działka ewidencyjna 3/1) położoną w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80, lokal nr VII, o powierzchni 409,60 m2, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa (X Wydział Ksiąg Wieczystych) w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr WA4M/00234839/4 stanowiącą na Datę Noty Informacyjnej własność WAN 26;
„**Nieruchomość 2**”	oznacza nieruchomość lokalową zlokalizowaną w budynku mieszkalno-biurowym Babka Tower (działka ewidencyjna 3/1), położoną w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80, lokal nr 157, o łącznej powierzchni 367,8 m2, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa (X Wydział Ksiąg Wieczystych) w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr WA4M/00306307/2, stanowiącą własność Emitenta;
„**Nieruchomość 3**”	oznacza nieruchomość lokalową zlokalizowaną w budynku mieszkalno-biurowym Babka Tower (działka ewidencyjna nr 3/1) położonym w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80, lokal nr VI o powierzchni 403,30 m2, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa (X Wydział Ksiąg Wieczystych) w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr WA4M/00234838/7, stanowiącą własność WAN 26;
„**Nieruchomość 4**”	oznacza nieruchomość lokalową zlokalizowaną w Węgorzewie przy ul. Małej 6 lokal nr I, o powierzchni 416,40 m2, dla której Sąd Rejonowy w Giżycku (VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Węgorzewie) prowadzi księgę wieczystą nr OL2G/00020859/4, stanowiącą własność WAN 26;
„**Nieruchomość 5**”	oznacza nieruchomość lokalową zlokalizowaną w Węgorzewie przy ul. Małej 6 lokal nr II, o powierzchni 238,82 m2, dla której Sąd Rejonowy W Giżycku (VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Węgorzewie) prowadzi księgę wieczystą nr OL2G/00020421/5, stanowiącą własność WAN 26;

„**Nieruchomość Dodatkowa**”	oznacza nieruchomość zaakceptowaną uprzednio przez Firmę Inwestycyjną i Administratora Zabezpieczeń (przy czym akceptacja przez Administratora Zabezpieczeń będzie polegała wyłącznie na stwierdzeniu możliwości ustanowienia na takiej nieruchomości Hipoteki Dodatkowej na podstawie weryfikacji istniejących wpisów oraz ujawnionych wzmianek i ewentualnych ostrzeżeń w księdze wieczystej prowadzonej dla takiej nieruchomości) jako przedmiot Hipoteki Dodatkowej;
„**Nieruchomości**”	oznacza łącznie Nieruchomość 1, Nieruchomość 2, Nieruchomość 3, Nieruchomość 4 i Nieruchomość 5, oraz – w przypadku ustanowienia Hipoteki Dodatkowej – Nieruchomość Dodatkową, a każda z nich z osobna zwana jest **Nieruchomością;**
„**Obligacje**”	oznacza łącznie Obligacje serii E oraz Obligacje serii F;
„Obligacje serii E”	oznacza obligacje w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, które zostały wyemitowane przez Emitenta w liczbie 10.571 o łącznej wartości nominalnej 10.571.000 zł (słownie: dziesięć milionów pięćset siedemdziesiąt jeden tysięcy) na podstawie uchwały Zarządu Emitenta nr 1/V/2025 z dnia 27 maja 2025 r. w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii E w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji i ustalenia warunków ich emisji;
„**Obligacje serii F**”	oznacza obligacje w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, które zostały wyemitowane przez Emitenta w liczbie 20.429 o łącznej wartości nominalnej 20.429.000 zł (słownie: dwadzieścia milionów czterysta dwadzieścia dziewięć tysięcy) na podstawie uchwały Zarządu Emitenta nr 1/VII/2025 z dnia 11 lipca 2025 r. w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii F w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji i ustalenia warunków ich emisji;
„**Obligatariusz**”	oznacza osobę, na której Rachunku Papierów Wartościowych jest zarejestrowana przynajmniej jedna Obligacja lub osobę uprawnioną z co najmniej jednej Obligacji zapisanej na Rachunku Zbiorczym, z zastrzeżeniem, że do czasu zarejestrowania Obligacji w Depozycie za Obligatariusza będzie uważać się podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji;
„**Odsetki**”	oznacza należne Obligatariuszom świadczenie okresowe z tytułu Obligacji obliczane i należne zgodnie z pkt 14 Warunków Emisji;
„**Ogłoszenie Braku Reprezentatywności**”	oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający publicznego oświadczenia, że WIBOR przestał lub przestanie być reprezentatywny dla właściwego dla niego rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą WIBOR miał mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności;
„**Ogłoszenie Końca Publikacji**”	oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że WIBOR przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następca, który będzie nadal obliczał lub publikował WIBOR;

„**Okres Odsetkowy**”	oznacza okres od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. Dnia Przydziału (włącznie z tym dniem) do Pierwszego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) oraz każdy następny okres trwający od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie) do następnego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia). Szczegółowe daty rozpoczęcia i zakończenia poszczególnych Okresów Odsetkowych zostały określone w pkt. 14.4 każdego z Warunków Emisji;
„**Okres Opóźnienia w Powiadomieniu**”	oznacza Okres Opóźnienia w Powiadomieniu w rozumieniu pkt. 13.3.6 lit. f) każdego z Warunków Emisji;
„**Oprocentowanie**”	oznacza Stopę Bazową powiększoną o Marżę, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek zgodnie z pkt 14.5.1 Warunków Emisji;
„**PLN**”, „**zł**” lub „**złoty**”	oznacza polski złoty, tj. oficjalny środek płatniczy w Rzeczpospolitej Polskiej zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o denominacji złotego;
„**Podmiot Prowadzący Rachunek**”	oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
„**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;
„**Podmioty Zależne Emitenta**”	oznacza podmioty objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Emitenta;
„**Podstawowa Działalność Gospodarcza**”	oznacza działalność gospodarczą polegającą na kupnie i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek, wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami – własnymi lub dzierżawionymi, pośrednictwie w obrocie nieruchomościami, zarządzaniu nieruchomościami na zlecenie oraz w przypadku Emitenta działalności holdingów finansowych;
„**Pozostałe Obligacje**”	oznacza obligacje, w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, które zostaną wyemitowane przez Emitenta w przyszłości (z wyłączeniem Obligacji objętych Warunkami Emisji), z których wierzytelności będą mogły zostać docelowo zabezpieczone hipoteką umowną łączną ustanowioną na tych samych Nieruchomościach, które są przedmiotem Hipoteki mającej zabezpieczać wierzytelności z Obligacji i z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia;
„**Prawo Dewizowe**”	oznacza ustawę z dnia 27 lipca 2002 r. - Prawo dewizowe;
„**Prawo Restrukturyzacyjne**”	oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. - Prawo restrukturyzacyjne;
„**Premia**”	ma znaczenie nadane w pkt 413.4.7 każdego z Warunków Emisji
„**Prawo Upadłościowe**”	oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe;
„**Program**”	oznacza ustanowiony przez Emitenta na podstawie Uchwał o Programie bezprospektowy program emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych obligacji nie wyższej niż 50.000.000 zł (pięćdziesiąt milionów złotych);
„**Przypadek Naruszenia**”	oznacza Przypadek Naruszenia w rozumieniu pkt. 13.3.3. każdego z Warunków Emisji;

„**PUM**”	oznacza „Powierzchnię Użytkową Mieszkalną”, jest to końcowa powierzchnia mieszkań przeznaczonych do sprzedaży, bez części przeznaczonych do wspólnego użytkowania, takich jak korytarze, klatki schodowe itp., wyrażana w m^2;
„**Rachunek do Obsługi Obligacji**”	oznacza rachunek papierów wartościowych i rachunek pieniężny (zwany również rachunkiem maklerskim), który zostanie otwarty dla Emitenta w Firmie Inwestycyjnej w celu obsługi świadczeń z tytułu Obligacji oraz Pozostałych Obligacji;
„**Rachunek Papierów Wartościowych**”	oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
„**Rachunek Zbiorczy**”	oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie;
„**Rada Nadzorcza**”	oznacza Radę Nadzorczą Emitenta;
„**Regulamin ASO**”	oznacza Regulamin alternatywnego systemu obrotu (stan prawny na dzień 24 listopada 2024 r., z późniejszymi zmianami);
„**Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych**”	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;
„**Rozporządzenie 2017/1129**” **lub „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;
„**Rozporządzenie MAR**”	oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE;
„**Skorygowana Wartość Nominalna Obligacji**”	oznacza skorygowaną łączną wartość nominalną obligacji w rozumieniu art. 50 ust. 1 pkt 2) Ustawy o Obligacjach;
„**Stopa Bazowa**"	oznacza określoną zgodnie z Warunkami Emisji stopę bazową, mającą zastosowanie do obliczenia Oprocentowania;
„**Strona Internetowa Emitenta**”	oznacza stronę internetową Emitenta dostępną pod adresem www.wan.com.pl lub innym, który go zastąpi;
„**Szczegółowe Zasady Działania KDPW”**	oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych (stan prawny na dzień 18 listopada 2024 r., z późniejszymi zmianami);
„**Świadectwo Depozytowe”**	oznacza świadectwo depozytowe w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie;

„**Uchwały Emisyjne**”	oznacza łącznie (i) uchwałę nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 22 maja 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji serii E w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji, (ii) uchwałę Zarządu Emitenta nr 1/V/2025 z dnia 27 maja 2025 r. w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii E w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji i ustalenia warunków ich emisji, (iii) uchwałę Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 8 lipca 2025 r. w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii F w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji oraz (iv) uchwałę Zarządu Emitenta nr 1/VII/2025 z dnia 11 lipca 2025 r. w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii F w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji i ustalenia warunków ich emisji;
„**Uchwały o Programie**”	oznacza łącznie uchwałę Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 3 z dnia 12 marca 2025 r. w sprawie ustanowienia w Spółce bezprospektowego programu emisji obligacji oraz uchwałę Zarządu Emitenta nr 1/III/2025 z dnia 12 marca 2025 r. w sprawie ustanowienia w Spółce bezprospektowego programu emisji obligacji;
„**Umowa z AZ dotycząca Obligacji serii E”**	oznacza umowę zawartą pomiędzy Emitentem a Administratorem Zabezpieczeń w dniu 27 maja 2025 r. umowę administrowania zabezpieczeniami, zmieniona aneksem nr 1 z dnia 11 czerwca 2025 r., której kopia stanowi pkt 5.7.1 Noty;
„**Umowa z AZ dotycząca Obligacji serii F”**	oznacza umowę zawartą pomiędzy Emitentem a Administratorem Zabezpieczeń w dniu 11 lipca 2025 r. umowę administrowania zabezpieczeniami, której kopia stanowi pkt 5.7.2 Noty;
„**Umowa z AZ**”	oznacza łącznie Umowę z AZ dotyczącą obligacji serii E oraz Umowę z AZ obligacji serii F;
„**Ustawa o KRS**”	oznacza ustawę z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym;
„**Ustawa o księgach wieczystych o hipotece**”	oznacza ustawę z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece;
„**Ustawa o Nadzorze Makroostrożnościowym**”	oznacza ustawę z dnia 5 sierpnia 2015 r. o nadzorze makroostrożnościowym nad systemem finansowym i zarządzaniu kryzysowym w systemie finansowym;
„**Ustawa o Obligacjach**”	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;
„**Ustawa o Obrocie**”	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi;
„**Ustawa o Ofercie Publicznej**”	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych;
„**Walne Zgromadzenie**”	oznacza Walne Zgromadzenie Emitenta;
„**WAN 26**”	oznacza spółkę „WAN 26” sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Al. Jana Pawła II 80/1, 00-175 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XVI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000213850, NIP: 5252310872, REGON: 015799709, o kapitale zakładowym w wysokości 30.755.950 zł;

„**Warunki Emisji Obligacji serii E**”	oznacza warunki emisji Obligacji serii E w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach, przyjęte na podstawie Uchwał Emisyjnych, których kopia stanowi Załącznik 5.6.1 Noty Informacyjnej;
„**Warunki Emisji Obligacji serii F**”	oznacza warunki emisji Obligacji serii F w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach, przyjęte na podstawie Uchwał Emisyjnych, których kopia stanowi Załącznik 5.6.2 Noty Informacyjnej
„**Warunki Emisji**”	oznacza łącznie Warunki Emisji Obligacji serii E oraz Warunki Emisji Obligacji serii F;
„**Wcześniejszy Wykup**”	oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na warunkach określonych w pkt 13 każdego z Warunków Emisji;
„**WIBOR**”	oznacza wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate), którego administratorem jest GPW Benchmark S.A. i którego stawki ustalane są na fixingu zgodnie z „Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR”, a następnie publikowane w danym dniu roboczym przez wyżej wymienionego administratora, lub za pośrednictwem uprawnionych dystrybutorów informacji;
„**Wskaźnik Alternatywny**”	oznacza wskaźnik referencyjny, który zastępuje WIBOR w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji;
„**Wskaźnik Zadłużenia Netto**”	oznacza Wskaźnik Zadłużenia Netto w rozumieniu Warunków Emisji;
„**Zadłużenie Finansowe**”	oznacza Zadłużenie Finansowe w rozumieniu Warunków Emisji;
„Zadłużenie Finansowe Netto”	oznacza Zadłużenie Finansowe Netto w rozumieniu Warunków Emisji;
„**Zarząd**”	oznacza Zarząd Emitenta;
„**Zgromadzenie Obligatariuszy**”	oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji w rozumieniu art. 46 Ustawy o Obligacjach.

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 05.03.2026 godz. 00:22:34

Numer KRS: 0000018902

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym		08.06.2001		
Ostatni wpis	Numer wpisu	112	Data dokonania wpisu	18.02.2026
	Sygnatura akt	WA.XII NS-REJ.KRS/10553/26/340		
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M.ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO		

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA AKCYJNA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 011282079, NIP: 5271252012
3.Firma, pod którą spółka działa	"WAN" SPÓŁKA AKCYJNA
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	RHB 45625 SĄD REJONOWY DLA M.ST. WARSZAWY XVI WYDZIAŁ GOSPODARCZY-REJESTROWY
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 WARSZAWA, gmina WARSZAWA, miejsc. WARSZAWA
2.Adres	ul. ALEJA JANA PAWŁA II, nr 80, lok. 1, miejsc. WARSZAWA, kod 00-175, poczta WARSZAWA, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	------
4.Adres strony internetowej	WWW.WAN.COM.PL
5. Adres do doręczeń elektronicznych wpisany do Bazy Adresów Elektronicznych	------

Rubryka 3 - Oddziały
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacje o statucie

1.Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	AKT NOTARIALNY SPORZĄDZONY W KANCELARII NOTARIALNEJ W WARSZAWIE NOTARIUSZA CZESŁAWY KOŁCUN W DNIU 6 GRUDNIA 1995 R. REP.A-13010/95; AKT NOTARIALNY SPORZĄDZONY W KANCELARII NOTARIALNEJ W RASZYNIE NOTARIUSZA RYSZARDA DOMŻAŁA W DNIU 27 LUTEGO 2001 R. REP.A-1110/2001 ZMIANA PAR.22 UST.1, PAR.24 UST.1 PKT.8, PAR.31 UST.1 STATUTU SPÓŁKI I PRZYJĘCIE TEKSTU JEDNOLITEGO STATUTU SPÓŁKI.
	2	AKT NOTARIALNY Z DNIA 20 CZERWCA 2000R., SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA RYSZARDA DOMŻAŁA Z KANCELARII NOTARIALNEJ W RASZYNIE REP. A NR 4743/2000 ZMIANA PAR. 8 STATUTU SPÓŁKI
	3	PROTOKÓŁ ZWYCZAJNEGO ZGROMADZENIA AKCJONARIUSZY Z DNIA 02 CZERWCA 2005R., REP.A NR 773/2005, SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA ANDRZEJA KUCEWICZA Z KANCELARII NOTARIALNEJ W RASZYNIE PRZY AL.KRAKOWSKIEJ 36B, ZMIANA §6, §9, §11 ZDANIE PIERWSZE, §12 UST.1 I 2, §14 UST.1 ZDANIE DRUGIE, §24 UST.1 PKT.2, §24 UST.1 PKT 17, §25 UST.1 ZDANIE PIERWSZE I §31 UST.1 STATUTU SPÓŁKI. ZŁOŻONO TEKST JEDNOLITY STATUTU SPÓŁKI.
	4	PROTOKÓŁ NADZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA AKCJONARIUSZY SPÓŁKI Z DNIA 11 MAJA 2007 R., REP. A NR 2518/2007 SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA ANDRZEJA KUCEWICZA Z KANCELARII NOTARIALNEJ W RASZYNIE. ZMIANA TREŚCI §8, §9, WYKREŚLENIE §11 I §12, ZMIANA NUMERACJI KOLEJNYCH PARAGRAFÓW I ZMIANA TREŚCI §11, WYKREŚLENIE DOTYCHCZASOWEGO §17, ZMIANA NUMERACJI KOLEJNYCH PARAGRAFÓW, DODANIE NOWEGO TYTUŁU IV "ROZPORZĄDZANIE AKCJAMI I OGRANICZENIA", DODANIE §15, ZMIANA NUMERACJI KOLEJNYCH TYTUŁÓW, ZMIANA §16, §21, §22 UST.1, §23, §24, §26, §27, §28, §29, DODANIE §31, ZMIANA NUMERACJI KOLEJNYCH PARAGRAFÓW, ZMIANA §34, DODANIE §38 STATUTU SPÓŁKI.
	5	PROTOKÓŁ NADZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA AKCJONARIUSZY SPÓŁKI Z DNIA 21 GRUDNIA 2007R. REP. A NR 7855/2007 SPORZĄDZONY PRZEZ ANDRZEJA KUCEWICZA NOTARIUSZA PROWADZĄCEGO KANCELARIĘ NOTARIALNĄ W RASZYNIE PRZY ALEI KRAKOWSKIEJ NUMER 36 B. ZMIANA TREŚCI PAR. 23 PKT 1 I 2, PAR. 25 PKT 4, PAR. 27 PKT 1 I 2, PAR. 28 PKT 1.
	6	AKT NOTARIALNY Z DNIA 23.04.2009 R., REP. A 2046/2009, SPORZĄDZONY PRZEZ ANDRZEJA KUCEWICZA NOTARIUSZA W RASZYNIE, AL. KRAKOWSKA 36 B. ZMIANA §6 STATUTU SPÓŁKI.
	7	19.02.2018 R., REP. A NR 635/2018, NOTARIUSZ ADAM SZCZEPAŃSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, W § 6 DODANO PKT 43), ZMIENIONO § 13.1, USUNIĘTO W CAŁOŚCI PKT IV ZAWIERAJĄCY § 15, ZMIENIONO § 19, ZMIENIONO § 21, USUNIĘTO § 22.1. PKT 10, ZMIENIONO § 22.1 PKT 20), ZMIENIONO § 23 UST. 1-3, USUNIĘTO § 24.2 PKT 12)-14), ZMIENIONO § 26.4., ZMIENIONO § 27.1., USUNIĘTO § 31, ZMIENIONO § 38 STATUTU SPÓŁKI.
	8	14.02.2023 R. REP. A . NR 845/2023 NOTARIUSZ ADAM SZCZEPAŃSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, W § 29 STATUTU SPÓŁKI DODANO UST. 3, PRZYJĘTO TEKST JEDNOLITY STATUTU
	9	09.02.2026 R., REP. A NR 348/2026, NOTARIUSZ ADAM SZCZEPAŃSKI PROWADZĄCY KANCELARIĘ NOTARIALNĄ WWARSZAWIE, UCHYLONO DOTYCHCZASOWE I PRZYJĘTO NOWE BRZMIENIE STATUTU SPÓŁKI W CAŁOŚCI

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

udziału w zysku?	

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki
Brak wpisów

Rubryka 7 - Dane jedynego akcjonariusza
Brak wpisów

Rubryka 8 - Kapitał spółki	
1.Wysokość kapitału zakładowego	9 600 000,00 ZŁ
2.Wysokość kapitału docelowego	------
3.Liczba akcji wszystkich emisji	9600000
4.Wartość nominalna akcji	1,00 ZŁ
5.Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego	9 600 000,00 ZŁ
6.Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego	------
7.Wartość nominalna podwyższenia kapitału zakładowego w wyniku zamiany obligacji kapitałowych na akcje	------

Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu
Brak wpisów

Rubryka 9 - Emisja akcji		
1	1.Nazwa serii akcji	A
	2.Liczba akcji w danej serii	9600000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE
2	1.Nazwa serii akcji	B
	2.Liczba akcji w danej serii	0
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE
3	1.Nazwa serii akcji	C
	2.Liczba akcji w danej serii	0
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE
4	1.Nazwa serii akcji	D
	2.Liczba akcji w danej serii	0

	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE
5	1.Nazwa serii akcji	E
	2.Liczba akcji w danej serii	0
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE
6	1.Nazwa serii akcji	F
	2.Liczba akcji w danej serii	0
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE
7	1.Nazwa serii akcji	G
	2.Liczba akcji w danej serii	0
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE

Rubryka 10 - Wzmianka o podjęciu uchwały o emisjach obligacji zamiennych
Brak wpisów

Rubryka 11	
1.Czy zarząd lub rada administrująca są upoważnieni do emisji warrantów subskrypcyjnych?	NIE

Rubryka 12 - Wzmianka o uczestnictwie w grupie spółek
Brak wpisów

Rubryka 13 - Wzmianka o podjęciu uchwały o emisjach obligacji kapitałowych
Brak wpisów

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu	
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	ZARZĄD
2.Sposób reprezentacji podmiotu	DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ ORAZ PODPISYWANIA DOKUMENTÓW W IMIENIU SPÓŁKI UPRAWNIONY JEST PREZES ZARZĄDU DZIAŁAJĄCY SAMODZIELNIE LUB DWAJ CZŁONKOWIE ZARZĄDU DZIAŁAJĄCY ŁĄCZNIE, ALBO JEDEN CZŁONEK ZARZĄDU ŁĄCZNIE Z PROKURENTEM.
Podrubryka 1	

Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	ZDULSKA
	2.Imiona	ANETA
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	78091406469, ------
	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	KULKA
	2.Imiona	SERGIUSZ JAN
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	80072603392, ------
	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			
1	1.Nazwa organu		RADA NADZORCZA
	Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
	1	1.Nazwisko	ANYSZKA
		2.Imiona	WITOLD DARIUSZ
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	62092000012, ------
	2	1.Nazwisko	NIZIOŁ
		2.Imiona	MARIAN
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	57111102532, ------
	3	1.Nazwisko	ANYSZKA
		2.Imiona	RAFAŁ
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	83072000213, ------
	4	1.Nazwisko	HOMIŃSKI
		2.Imiona	PAWEŁ ANDRZEJ
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	75042001278, ------
	5	1.Nazwisko	KISZYCKI
		2.Imiona	SŁAWOMIR
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	73051002130, ------
	6	1.Nazwisko	FERĘCZKOWSKI
		2.Imiona	JACEK WOJCIECH

3.Numer PESEL lub data urodzenia	58081701695, ------

Rubryka 3 - Prokurenci
Brak wpisów

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	68, 11, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
	2	68, 31, Z, POŚREDNICTWO W OBROCIE NIERUCHOMOŚCIAMI
	3	68, 32, B, DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z ZARZĄDZANIEM NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANYM NA ZLECENIE
	4	68, 12, A, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH
	5	68, 12, B, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW NIEMIESZKALNYCH
	6	68, 12, C, REALIZACJA POZOSTAŁYCH PROJEKTÓW BUDOWLANYCH
	7	64, 21, Z, DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁEK HOLDINGOWYCH
	8	64, 22, Z, DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁEK POZYSKUJĄCYCH FINANSOWANIE NA RZECZ INNYCH PODMIOTÓW
	9	70, 20, Z, DORADZTWO W ZAKRESIE PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I POZOSTAŁE DORADZTWO W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA

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	30.03.2001	01.01.2000 R. - 31.12.2000 R.
	2	02.08.2002	01.01.2001R.-31.12.2001R.
	3	14.07.2003	01.01.2002R. - 31.12.2002R.
	4	02.07.2004	01.01.2003R. - 31.12.2003R.
	5	15.06.2005	01.01.2004 - 31.12.2004
	6	11.07.2006	01.01.2005 - 31.12.2005
	7	03.07.2007	01.01.2006 R. - 31.12.2006 R.
	8	25.06.2008	01.01.2007 - 31.12.2007
	9	30.04.2009	01.01.2008 - 31.12.2008
	10	07.05.2010	01.01.2009 - 31.12.2009
	11	04.05.2011	01.01.2010 - 31.12.2010
	12	05.06.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
	13	16.07.2013	01.01.2012-31.12.2012
	14	07.07.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	15	23.12.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	16	09.09.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015

	17	02.06.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	18	27.04.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	19	27.04.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	20	28.05.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	21	15.10.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	22	16.11.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	23	12.10.2022	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	24	13.07.2023	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	25	15.11.2024	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	26	07.07.2025	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2000 R. - 31.12.2000 R.
	2	*****	01.01.2001R.-31.12.2001R.
	3	*****	01.01.2002R. - 31.12.2002R.
	4	*****	01.01.2003R. - 31.12.2003R.
	5	*****	01.01.2004 - 31.12.2004
	6	*****	01.01.2005 - 31.12.2005
	7	*****	01.01.2006 R. - 31.12.2006 R.
	8	*****	01.01.2007 - 31.12.2007
	9	*****	01.01.2008 - 31.12.2008
	10	*****	01.01.2009 - 31.12.2009
	11	*****	01.01.2010 - 31.12.2010
	12	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	13	*****	01.01.2012-31.12.2012
	14	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	15	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	16	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	17	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	18	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	19	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	20	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	21	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	22	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	23	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	24	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	25	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2000 R. - 31.12.2000 R.
	2	*****	01.01.2001R.-31.12.2001R.
	3	*****	01.01.2002R. - 31.12.2002R.
	4	*****	01.01.2003R. - 31.12.2003R.
	5	*****	01.01.2004 - 31.12.2004
	6	*****	01.01.2005 - 31.12.2005
	7	*****	01.01.2006 R. - 31.12.2006 R.

	8	*****	01.01.2007 - 31.12.2007
	9	*****	01.01.2008 - 31.12.2008
	10	*****	01.01.2009 - 31.12.2009
	11	*****	01.01.2010 - 31.12.2010
	12	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	13	*****	01.01.2012-31.12.2012
	14	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	15	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	16	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	17	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	18	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	19	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	20	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	21	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	22	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	23	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	24	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	25	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	26	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	01.01.2000 R. - 31.12.2000 R.
	2	*****	01.01.2001R.-31.12.2001R.
	3	*****	01.01.2002R. - 31.12.2002R.
	4	*****	01.01.2003R. - 31.12.2003R.
	5	*****	01.01.2004 - 31.12.2004
	6	*****	01.01.2005 - 31.12.2005
	7	*****	01.01.2006 R. - 31.12.2006 R.
	8	*****	01.01.2007 - 31.12.2007
	9	*****	01.01.2008 - 31.12.2008
	10	*****	01.01.2009 - 31.12.2009
	11	*****	01.01.2010 - 31.12.2010
	12	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	13	*****	01.01.2012-31.12.2012
	14	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	15	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	16	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	17	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	18	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	19	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	20	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	21	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	22	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	03.07.2007	01.01.2006 R. - 31.12.2006 R.
	2	25.06.2008	01.01.2007 - 31.12.2007
	3	30.04.2009	01.01.2008 - 31.12.2008
	4	07.05.2010	01.01.2009 - 31.12.2009
	5	04.05.2011	01.01.2010 - 31.12.2010
	6	05.06.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
	7	13.08.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
	8	07.07.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	9	23.12.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	10	09.09.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	11	02.06.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	12	27.04.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	13	27.04.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	14	01.07.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	15	18.12.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	16	16.11.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	17	12.10.2022	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	18	13.07.2023	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	19	15.11.2024	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	20	07.07.2025	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2006 R. - 31.12.2006 R.
	2	*****	01.01.2007 - 31.12.2007
	3	*****	01.01.2008 - 31.12.2008
	4	*****	01.01.2009 - 31.12.2009
	5	*****	01.01.2010 - 31.12.2010
	6	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	7	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	8	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	9	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	10	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	11	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	12	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	13	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	14	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	15	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	16	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	17	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	18	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	19	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023

	20	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2006 R. - 31.12.2006 R.
	2	*****	01.01.2007 - 31.12.2007
	3	*****	01.01.2008 - 31.12.2008
	4	*****	01.01.2009 - 31.12.2009
	5	*****	01.01.2010 - 31.12.2010
	6	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	7	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	8	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	9	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	10	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	11	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	12	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	13	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	14	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	15	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	16	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	17	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	18	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	19	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
	20	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności grupy kapitałowej łącznie ze sprawozdaniem z działalności spółki dominującej	1	*****	01.01.2006 R. - 31.12.2006 R.
	2	*****	01.01.2007 - 31.12.2007
	3	*****	01.01.2008 - 31.12.2008
	4	*****	01.01.2009 - 31.12.2009
	5	*****	01.01.2010 - 31.12.2010
	6	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	7	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	8	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	9	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	10	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	11	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	12	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	13	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	14	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	15	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	16	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	17	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	18	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
6.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności grupy kapitałowej	1	*****	OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

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	31.12.2000

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
Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu podmiotu
Brak wpisów

Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny
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, o przymusowej restrukturyzacji lub o objęciu spółki akcyjnej restrukturyzacją i uporządkowaną likwidacją
Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej
Brak wpisów

Rubryka 9 - Informacje o przyjęciu do akt rejestrowych dokumentów dotyczących przekształcenia, połączenia lub podziału transgranicznego
Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 05.03.2026

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: prs.ms.gov.pl

STATUT

SPÓŁKI POD FIRMĄ „WAN" SPÓŁKA AKCYJNA

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Spółka będzie prowadzona pod firmą: **„WAN" Spółka Akcyjna**. Spółka może używać nazwy skróconej: **„WAN" S.A.** oraz wyróżniającego ją znaku graficznego.
2. Założycielami Spółki są Witold Dariusz Anyszka, Andrzej Zgirski oraz Bożena Kiera.----------

§ 2

1. Siedzibą Spółki jest Warszawa. ----------
2. Spółka prowadzi działalność na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej i poza jej granicami. ----------
3. Spółka może tworzyć zakłady, oddziały, filie, przedstawicielstwa i inne jednostki organizacyjne.----------
4. Czas trwania Spółki jest nieoznaczony. ----------

II. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

§ 3

1. Przedmiotem działalności Spółki jest:----------
   1) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD: 68.11.Z);--------
   2) Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych (PKD: 68.12.A); ----------
   3) Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków niemieszkalnych (PKD: 68.12.B);----------
   4) Realizacja pozostałych projektów budowlanych (PKD: 68.12.C); ----------
   5) Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD: 68.20.Z);----------
   6) Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami (PKD: 68.31.Z); ----------
   7) Działalność związana z zarządzaniem nieruchomościami wykonywanym na zlecenie (PKD: 68.32.B); ----------
   8) Hotele i podobne obiekty zakwaterowania (PKD: 55.10.Z); ----------

9) Obiekty noclegowe turystyczne i miejsca krótkotrwałego zakwaterowania (PKD: 55.20.Z);----------
10) Działalność spółek holdingowych (PKD: 64.21.Z); ----------
11) Działalność spółek pozyskujących finansowanie na rzecz innych podmiotów (PKD: 64.22.Z);----------
12) Działalność biur głównych (PKD: 70.10.A); ----------
13) Działalność central usług wspólnych (PKD: 70.10.B);----------
14) Doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i pozostałe doradztwo w zakresie zarządzania (PKD: 70.20.Z);----------
15) Działalność agencji reklamowych (PKD: 73.11.Z); ----------
16) Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych (PKD: 41.00.A); ----------
17) Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków niemieszkalnych (PKD: 41.00.B);----------
18) Roboty związane z budową dróg i autostrad (PKD: 42.11.Z); ----------
19) Roboty związane z budową dróg szynowych i kolei podziemnej (PKD: 42.12.Z); ----------
20) Roboty związane z budową mostów i tuneli (PKD: 42.13.Z); ----------
21) Roboty związane z budową rurociągów przesyłowych i sieci rozdzielczych (PKD: 42.21.Z);----------
22) Roboty związane z budową linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych (PKD: 42.22.Z); ----------
23) Roboty związane z budową obiektów inżynierii wodnej (PKD: 42.91.Z); -----
24) Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej niesklasyfikowane (PKD: 42.99.Z); ----------
25) Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych (PKD: 43.11.Z);----------
26) Przygotowanie terenu pod budowę (PKD: 43.12.Z); ----------
27) Wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno-inżynierskich (PKD: 43.13.Z); ----------
28) Wykonywanie instalacji elektrycznych (PKD: 43.21.Z); ----------

29) Wykonywanie instalacji wodnokanalizacyjnych, cieplnych i klimatyzacyjnych (PKD: 43.22.Z); ----------
30) Montaż izolacji (PKD: 43.23.Z); ----------
31) Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych (PKD: 43.24.Z); ----------
32) Tynkowanie (PKD: 43.31.Z); ----------
33) Zakładanie stolarki budowlanej (PKD: 43.32.Z); ----------
34) Posadzkarstwo; tapetowanie i oblicowywanie ścian (PKD: 43.33.Z); ----------
35) Malowanie i szklenie (PKD: 43.34.Z); ----------
36) Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych (PKD: 43.35.Z); ----------
37) Wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych (PKD: 43.41.Z); ----------
38) Wykonywanie pozostałych specjalistycznych robót budowlanych w zakresie budowy budynków (PKD: 43.42.Z); ----------
39) Roboty murarskie (PKD: 43.91.Z); ----------
40) Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane (PKD: 43.99.Z); ----------
41) Działalność w zakresie architektury (PKD: 71.11.Z); ----------
42) Działalność w zakresie projektowania wnętrz (PKD: 74.13.Z); ----------
43) Pozostała działalność w zakresie specjalistycznego projektowania (PKD: 74.14.Z); ----------
44) Pozostałe sprzątanie budynków i obiektów przemysłowych, gdzie indziej niesklasyfikowane (PKD: 81.22.B); ----------
45) Pośrednictwo w zakresie usług indywidualnych (PKD: 96.40.Z). ----------

2. Jeżeli podjęcie przez Spółkę określonej działalności wymaga na podstawie odrębnych przepisów koncesji, licencji, zezwolenia lub spełnienia innych szczególnych wymogów ustawowych, Spółka uzyska taką koncesję, licencję, zezwolenie lub spełni inne, szczególne wymogi ustawowe przed podjęciem takiej działalności. ----------
3. Uchwały o istotnej zmianie przedmiotu działalności Spółki nie wymagają wykupu akcji, o którym mowa w art. 416 § 4 Kodeksu spółek handlowych, o ile zostaną

powzięte większością dwóch trzecich głosów w obecności osób reprezentujących co najmniej połowę kapitału zakładowego Spółki. ----------

III. KAPITAŁ SPÓŁKI

§ 4

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 9.600.000 zł (dziewięć milionów sześćset tysięcy złotych) i dzieli się na 9.600.000 (dziewięć milionów sześćset tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda.--
2. Akcje serii A zostały pokryte w całości odpowiednio przed zarejestrowaniem Spółki lub podwyższeniem kapitału zakładowego Spółki. ----------
3. Akcje Spółki mogą być imienne lub na okaziciela. ----------
4. Zamiana akcji imiennych na akcje na okaziciela i odwrotnie może zostać dokonana na żądanie akcjonariusza sporządzone w formie pisemnej lub elektronicznej. Akcjonariusz zobowiązany jest wskazać w żądaniu konwersji liczbę akcji objętych takim żądaniem wraz z innymi informacjami niezbędnymi do jednoznacznej identyfikacji tych akcji, jak również załączyć do żądania dokumenty potwierdzające fakt posiadania przez niego akcji objętych żądaniem. Konwersja jest przeprowadzana na podstawie uchwały Zarządu, która powinna być podjęta w ciągu 14 (czternastu) dni licząc od dnia przedstawienia Zarządowi żądania dokonania konwersji akcji. W przypadku dokonania zamiany akcji Zarząd umieszcza w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia punkt dotyczący zmiany statutu Spółki w celu dostosowania jego treści do stanu faktycznego powstałego w wyniku zamiany akcji. ----------
5. Zamiana akcji na okaziciela na akcje imienne jest niedopuszczalna tak długo, jak akcje na okaziciela Spółki będą przedmiotem obrotu na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu. ----------
6. Spółka może emitować obligacje, w tym obligacje zamienne na akcje Spółki, obligacje z prawem pierwszeństwa i obligacje partycypacyjne (uprawniające do udziału w zysku Spółki) oraz warranty subskrypcyjne. Emisja obligacji zamiennych na akcje, obligacji z prawem pierwszeństwa i obligacji partycypacyjnych oraz warrantów subskrypcyjnych, o których mowa w art. 453 § 2 Kodeksu spółek handlowych, wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. ----------

§ 5

1. Kapitał zakładowy Spółki może być podwyższany w drodze emisji nowych akcji (imiennych lub na okaziciela) lub podwyższenia wartości nominalnej akcji istniejących. ----------
2. Kapitał zakładowy może być pokrywany zarówno wkładami pieniężnymi, jak i niepieniężnymi. ----------
3. Podwyższenie kapitału zakładowego może również nastąpić ze środków Spółki, zgodnie z przepisami art. 442 i następnych Kodeksu spółek handlowych. ----------

§ 6

1. Obniżenie kapitału zakładowego Spółki może nastąpić w drodze umorzenia części akcji istniejących, zmniejszenia wartości nominalnej akcji istniejących lub połączenia akcji istniejących, a także w przypadku podziału przez wydzielenie albo podziału przez wyodrębnienie. ----------
2. Akcje Spółki mogą być umarzane na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia za zgodą akcjonariusza, którego akcja ma być umorzona, w drodze ich nabycia przez Spółkę, za wynagrodzeniem lub bez wynagrodzenia, na warunkach określonych w uchwale Walnego Zgromadzenia (umorzenie dobrowolne). ----------
3. Umorzenie dobrowolne realizowane jest według następującej procedury: ----------
    1) Walne Zgromadzenie podejmuje uchwałę upoważniającą Zarząd do nabycia akcji własnych celem umorzenia, określającą między innymi rodzaj akcji, liczbę akcji lub sposób określenia liczby akcji (w tym upoważnienie dla Zarządu do określenia liczby akcji), które będą podlegały nabyciu celem umorzenia, wysokość (w tym minimalną lub maksymalną wysokość) wynagrodzenia przysługującego akcjonariuszowi akcji umorzonych (lub upoważnienie dla Zarządu do określenia wynagrodzenia przysługującego akcjonariuszowi akcji umorzonych) bądź uzasadnienie umorzenia akcji bez wynagrodzenia oraz pozostałe warunki i terminy nabycia akcji przez Spółkę (lub upoważnienie dla Zarządu do określenia warunków i terminów nabycia akcji przez Spółkę), jak i wskazanie kapitału służącego sfinansowaniu nabycia i umorzenia akcji; --
    2) Spółka nabywa od akcjonariusza akcje podlegające umorzeniu dobrowolnemu;

3) Walne Zgromadzenie podejmuje uchwałę o umorzeniu akcji, określającą w szczególności podstawę prawną umorzenia, wysokość wynagrodzenia przysługującego akcjonariuszowi akcji umorzonych bądź uzasadnienie umorzenia akcji bez wynagrodzenia oraz sposób obniżenia kapitału zakładowego;----------
4) przeprowadzane jest obniżenie kapitału zakładowego Spółki na zasadach przewidzianych przepisami Kodeksu spółek handlowych; ----------
5) z chwilą rejestracji obniżenia kapitału zakładowego w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego akcje ulegają umorzeniu. -----

IV. ORGANY SPÓŁKI

§ 7

Organami Spółki są: ----------

1) Walne Zgromadzenie. ----------
2) Rada Nadzorcza.----------
3) Zarząd. ----------

WALNE ZGROMADZENIE

§ 8

1. Walne Zgromadzenie może być zwoływane jako zwyczajne lub nadzwyczajne. ----
2. Walne Zgromadzenie odbywa się w siedzibie Spółki albo w innym miejscu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej wskazanym w ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia. ----------
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę reprezentowanych na nim akcji, o ile przepisy Kodeksu spółek handlowych nie stanowią inaczej. ----------
4. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością głosów, o ile przepisy Kodeksu spółek handlowych lub postanowienia Statutu nie stanowią inaczej. ----------
5. Walne Zgromadzenie może zostać odwołane, w szczególności jeżeli jego odbycie napotyka na nadzwyczajne przeszkody (siła wyższa) lub jest oczywiście bezprzedmiotowe. Dopuszczalna jest również zmiana terminu Walnego Zgromadzenia, z zastrzeżeniem wyznaczenia nowego terminu Walnego

Zgromadzenia z uwzględnieniem terminów właściwych dla zwołania Walnego Zgromadzenia. Odwołanie oraz zmiana terminu Walnego Zgromadzenia jest dokonywana przez podmiot, który zwołał to Walne Zgromadzenie w sposób przewidziany dla jego zwołania. Odwołanie Walnego Zgromadzenia, w którego porządku obrad na wniosek uprawnionych podmiotów umieszczono określone sprawy lub które zwołane zostało na taki wniosek możliwe jest tylko za zgodą wnioskodawców. ----------

6. Szczegółowy tryb działania Walnego Zgromadzenia określa Regulamin Walnego Zgromadzenia uchwalany przez Walne Zgromadzenie. ----------

§ 9

1. Oprócz innych spraw określonych w przepisach prawa i Statucie, uchwały Walnego Zgromadzenia wymagają: ----------
   1) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółki za ubiegły rok obrotowy oraz sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w ubiegłym roku obrotowym, a w przypadku ich sporządzenia przez Spółkę – także skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej Spółki za ubiegły rok obrotowy oraz sprawozdania Zarządu z działalności grupy kapitałowej Spółki w ubiegłym roku obrotowym; ----------
   2) podział zysku lub pokrycie straty Spółki; ----------
   3) określenie dnia, według którego ustala się listę akcjonariuszy uprawnionych do dywidendy za dany rok obrotowy (dnia dywidendy) oraz określenie terminu wypłaty dywidendy; ----------
   4) udzielenie absolutorium członkom organów Spółki z wykonania przez nich obowiązków; ----------
   5) zmiana statutu Spółki; ----------
   6) podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego oraz umorzenie akcji, z zastrzeżeniem uprawnień przysługujących innym organom; ----------
   7) podejmowanie uchwał o emisji obligacji zamiennych na akcje, obligacji z prawem pierwszeństwa i obligacji partycypacyjnych oraz warrantów subskrypcyjnych, o których mowa w art. 453 § 2 Kodeksu spółek handlowych;

8) powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej, jak również ustalanie ich wynagrodzenia, z uwzględnieniem postanowień przyjętej przez Walne Zgromadzenie polityki wynagrodzeń; ----------
9) przyjęcie polityki wynagrodzeń członków Zarządu i Rady Nadzorczej; ---------
10) opiniowanie sprawozdania Rady Nadzorczej za ubiegły rok obrotowy; ---------
11) zawarcie umowy kredytu, pożyczki, poręczenia lub innej podobnej umowy z członkiem Zarządu, Rady Nadzorczej, prokurentem, likwidatorem Spółki albo na rzecz którejkolwiek z tych osób;----------
12) finansowanie nabycia lub objęcia akcji własnych w przypadku określonym w art. 345 Kodeksu spółek handlowych;----------
13) tworzenie i likwidacja kapitałów zapasowych, rezerwowych, funduszy specjalnych (celowych) oraz określenie ich przeznaczenia (sposobu użycia); --
14) zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego; ----------
15) połączenie, podział i przekształcenie Spółki;----------
16) postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy powstaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru;----------
17) zawarcie umowy, o której mowa w art. 7 Kodeksu spółek handlowych; --------
18) rozwiązanie lub likwidacja Spółki, powołanie i odwołanie likwidatorów oraz przeniesienie jej siedziby za granicę. ----------

2. Nabycie i zbycie nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego nieruchomości lub udziału w nieruchomości albo w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.----------

RADA NADZORCZA

§ 10

1. Rada Nadzorcza składa się z 5 (pięciu) do 6 (sześciu) członków, w tym Przewodniczącego.----------
2. Co najmniej 2 (dwóch) członków Rady Nadzorczej powinno spełniać kryteria niezależności określone w ustawie z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (ze zmianami) („**Ustawa o biegłych rewidentach**”) („**Niezależny Członek Rady Nadzorczej**”). ----------

3. Członkowie Rady Nadzorczej powoływani są na okres wspólnej kadencji wynoszącej 5 (pięć) lat. ----------
4. Rada Nadzorcza jest powoływana i odwoływana przez Walne Zgromadzenie, z zastrzeżeniem, że: ----------
   1) tak długo, jak ANWIT sp. z o.o. z siedzibą w Milanówku, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000148050 („**ANWIT**") posiada akcje Spółki reprezentujące: ----------
      a) co najmniej 30% ogólnej liczby głosów w Spółce, ANWIT jest uprawniony do powoływania 2 (dwóch) członków Rady Nadzorczej oraz do powierzenia powołanemu przez siebie członkowi Rady Nadzorczej funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej, jak również do odwoływania członka lub członków Rady Nadzorczej powołanych przez siebie lub przez Walne Zgromadzenie zgodnie z ust. 6 poniżej; ----------
      b) co najmniej 15%, ale mniej niż 30% ogólnej liczby głosów w Spółce, ANWIT jest uprawniony do powoływania 1 (jednego) członka Rady Nadzorczej, któremu może powierzyć funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej, jak również do odwoływania członka Rady Nadzorczej powołanego przez siebie lub przez Walne Zgromadzenie zgodnie z ust. 6 poniżej;----------
   2) tak długo, jak W.A. Inwestycje sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000179308 („**W.A. Inwestycje**") posiada akcje Spółki reprezentujące co najmniej 15% ogólnej liczby głosów w Spółce, W.A. Inwestycje jest uprawniona do powoływania 1 (jednego) członka Rady Nadzorczej, jak również do odwoływania członka Rady Nadzorczej powołanego przez siebie lub przez Walne Zgromadzenie zgodnie z ust. 6 poniżej;----------

oraz z zastrzeżeniem ust. 7 poniżej. ANWIT i W.A. Inwestycje będą zwani dalej łącznie „**Akcjonariuszami Uprawnionymi**", a każdy z nich z osobna „**Akcjonariuszem Uprawnionym**". Za Akcjonariusza Uprawnionego w zakresie uprawnień wskazanych w pkt. 1) lit. a), pkt. 1) lit. b) i pkt. 2) powyżej uważać się będzie również: ----------

- podmiot, który: (i) jest podmiotem, którego beneficjentem rzeczywistym (a w przypadku fundacji rodzinnej – fundatorem lub jednym z fundatorów lub beneficjentem lub jednym z beneficjentów) – zarówno w chwili zawarcia transakcji, o której mowa w ppkt. (ii) poniżej, jak i w chwili złożenia oświadczenia, o którym mowa w ust. 7 poniżej – jest Witold Dariusz Anyszka lub Rafał Anyszka i (ii) nabył wszystkie posiadane (w chwili zawarcia takiej transakcji) odpowiednio przez ANWIT lub W.A. Inwestycje akcje Spółki reprezentujące odpowiednio nie mniej niż 30% (dla zachowania uprawnienia, o którym mowa w pkt. 1) lit. a) powyżej) lub 15% (dla zachowania uprawnienia, o którym mowa w pkt. 1) lit. b) albo pkt. 2) powyżej) ogólnej liczby głosów w Spółce, w ramach transakcji pozwalającej jednoznacznie potwierdzić nabycie ww. akcji Spółki bezpośrednio od odpowiednio ANWIT albo W.A. Inwestycje.----------
- spółkę powstałą na skutek przekształcenia, połączenia lub podziału Akcjonariusza Uprawnionego. ----------

W celu uniknięcia wątpliwości: (i) jednemu Akcjonariuszowi Uprawnionemu może przysługiwać wyłącznie jedno spośród uprawnień, o których mowa w pkt. 1) lit. a), pkt. 1) lit. b) i pkt. 2) powyżej oraz (ii) w przypadku podziału Akcjonariusza Uprawnionego, przysługujące dotychczas takiemu Akcjonariuszowi Uprawnionemu uprawnienie, o którym mowa w pkt. 1) lit. a), pkt. 1) lit. b) lub pkt. 2) powyżej, wykonuje spółka, która w wyniku podziału nabyła wszystkie jego akcje Spółki albo łącznie wszystkie spółki, które w wyniku podziału nabyły akcje Spółki posiadane przez Akcjonariusza Uprawnionego.----------

5. Członek Rady Nadzorczej powołany przez Akcjonariusza Uprawnionego w wyniku wykonania przez niego uprawnienia osobistego określonego odpowiednio w ust. 4 pkt 1) lub 2) powyżej może zostać odwołany lub zawieszony w pełnieniu czynności wyłącznie przez Akcjonariusza Uprawnionego, który go powołał. ----------
6. W ramach wykonania uprawnienia określonego w ust. 4 pkt 1) lub 2) powyżej członkowie Rady Nadzorczej powoływani i odwoływani są w drodze oświadczenia Akcjonariusza Uprawnionego sporządzonego w formie pisemnej lub elektronicznej, które jest skuteczne od daty złożenia takiego oświadczenia Spółce. Jeżeli

Akcjonariusz Uprawniony nie powoła członka Rady Nadzorczej w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia wygaśnięcia mandatu powołanego przez niego członka Rady Nadzorczej, członka Rady Nadzorczej, który nie został powołany zgodnie z ust. 4 pkt 1) lub 2) powyżej, powołuje Walne Zgromadzenie. Akcjonariusz Uprawniony może w każdym momencie złożyć oświadczenie o odwołaniu członka Rady Nadzorczej powołanego przez Walne Zgromadzenie zgodnie z niniejszym ustępem wraz z jednoczesnym wykonaniem przez tego Akcjonariusza Uprawnionego uprawnienia, o którym mowa odpowiednio w ust. 4 pkt 1) lub 2) powyżej.----------

7. W przypadku śmierci lub rezygnacji członka Rady Nadzorczej powołanego przez Walne Zgromadzenie lub odwołania członka Rady Nadzorczej bez jednoczesnego powołania w to miejsce innego członka Rady Nadzorczej (odpowiednio przez Akcjonariusza Uprawnionego albo Walne Zgromadzenie), skutkujących zmniejszeniem się składu Rady Nadzorczej poniżej 5 (pięciu) członków, pozostali członkowie Rady Nadzorczej mogą, powołać nowego członka Rady Nadzorczej w celu uzupełnienia Rady Nadzorczej do pięcioosobowego składu. Kooptacja następuje w drodze oświadczenia wszystkich pozostałych członków Rady Nadzorczej składanego Spółce w formie pisemnej lub elektronicznej. Dokooptowany członek Ray Nadzorczej pełni swoją funkcję do czasu: (i) zatwierdzenia jego powołania przez najbliższe Walne Zgromadzenie albo (ii) wyboru przez Walne Zgromadzenie nowego członka Rady Nadzorczej w miejsce dokooptowanego albo (iii) odwołania dokooptowanego członka Rady Nadzorczej przez Akcjonariusza Uprawnionego (jeżeli odwoływany przez Akcjonariusza Uprawnionego członek Rady Nadzorczej został dokooptowany w miejsce członka Rady Nadzorczej powołanego uprzednio przez tego Akcjonariusza Uprawnionego) wraz z jednoczesnym powołaniem nowego członka Rady Nadzorczej przez tego Akcjonariusza Uprawnionego. W wypadku wygaśnięcia mandatu członka Rady Nadzorczej wchodzącego w skład Komitetu Audytu, dokooptowany członek Rady Nadzorczej powinien spełniać analogiczne (tj. te, które spełniał członek Rady Nadzorczej, którego wygaśnięcie mandatu jest podstawą kooptacji) kryteria, o których mowa w Ustawie o biegłych rewidentach.

Członkowie Rady Nadzorczej mogą dokonać kooptacji w przypadku, gdy liczba członków Rady Nadzorczej wynosi co najmniej 2 (dwóch). Członkowie Rady Nadzorczej z zachowaniem zasad opisanych powyżej mogą w ramach kooptacji powołać 1 (jednego) lub większą liczbę nowych członków Rady Nadzorczej. ------

8. Rada Nadzorcza, w której skład w wyniku wygaśnięcia mandatów niektórych członków Rady Nadzorczej wchodzi co najmniej 5 (pięciu) członków jest zdolna do podejmowania ważnych uchwał. ----------
9. Niespełnienie kryteriów niezależności, o których mowa w ust. 2 powyżej, przez któregokolwiek z członków Rady Nadzorczej, bądź utrata przez niego statusu Niezależnego Członka Rady Nadzorczej w trakcie trwania kadencji, nie powoduje wygaśnięcia jego mandatu i nie ma wpływu na zdolność Rady Nadzorczej do wykonywania kompetencji przewidzianych w Kodeksie spółek handlowych lub Statucie.----------
10. Każdy członek Rady Nadzorczej może być ponownie wybrany do pełnienia tej funkcji. Członek Rady Nadzorczej może być w każdym czasie odwołany przez Walne Zgromadzenie, z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 1) i 2) oraz ust. 5 powyżej.--------
11. W przypadku niewykonania przez ANWIT uprawnienia do powierzenia powołanemu przez niego członkowi Rady Nadzorczej funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej, Przewodniczącego Rady Nadzorczej wybiera Rada Nadzorcza spośród swego grona. ANWIT może zmienić tak wybranego Przewodniczącego Rady Nadzorczej poprzez późniejsze powierzenie powołanemu przez niego członkowi Rady Nadzorczej funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza może wybrać spośród swego grona Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej. Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej przewodniczy posiedzeniom Rady Nadzorczej i kieruje jej pracami w razie nieobecności Przewodniczącego Rady Nadzorczej.----------

§ 11

1. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały, jeżeli na posiedzeniu obecna jest co najmniej połowa jej członków, a wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali prawidłowo zawiadomieni o posiedzeniu. ----------

2. Rada Nadzorcza może odbywać posiedzenia również bez formalnego zwołania, jeżeli wszyscy członkowie wyrażą na to zgodę oraz nie zgłoszą sprzeciwu dotyczącego wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad. Podczas posiedzenia Rada Nadzorcza może podejmować uchwały również w sprawach nieobjętych proponowanym porządkiem obrad, z wyjątkiem uchwał w przedmiocie powołania, zawieszenia i odwołania członków Zarządu oraz w przedmiocie delegowania członka lub członków Rady Nadzorczej do wykonywania czynności członka lub członków Zarządu, jeżeli żaden z członków Rady Nadzorczej biorących udział w posiedzeniu się temu nie sprzeciwi. ----------
3. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwoływane są w miarę potrzeb, jednak nie rzadziej niż raz w każdym kwartale roku obrotowego. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej nowej kadencji powinno odbyć się w terminie 1 (jednego) miesiąca od daty jej powołania. ----------
4. W posiedzeniu Rady Nadzorczej można uczestniczyć również przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.----------
5. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. ---------
6. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej. ----------
7. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają zwykłą większością głosów. W przypadku równości głosów rozstrzyga głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej. ----------
8. Rada Nadzorcza działa na podstawie uchwalonego przez siebie Regulaminu określającego jej organizację i sposób wykonywania czynności. ----------

§ 12

1. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności. Rada Nadzorcza może delegować jednego lub kilku spośród swoich członków do samodzielnego wykonywania określonych czynności nadzorczych. ----------

2. Oprócz innych spraw określonych w przepisach prawa i postanowieniach Statut, do kompetencji Rady Nadzorczej należą w szczególności: ----------
   1) ocena sprawozdania finansowego Spółki za ubiegły rok obrotowy oraz sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za ubiegły rok obrotowy (a w przypadku ich sporządzenia przez Spółkę – także skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej Spółki za ubiegły rok obrotowy oraz sprawozdania Zarządu z działalności grupy kapitałowej Spółki w ubiegłym roku obrotowym) w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami, jak i stanem faktycznym, a także ocena wniosków Zarządu, co do podziału zysku albo pokrycia straty;----------
   2) sporządzanie oraz składanie walnemu zgromadzeniu corocznego pisemnego sprawozdania za ubiegły rok obrotowy;----------
   3) składanie Walnemu Zgromadzeniu corocznego sprawozdania o wynagrodzeniach przedstawiającego kompleksowy przegląd wynagrodzeń, w tym wszystkich świadczeń, niezależnie od ich formy, otrzymanych przez poszczególnych członków Zarządu i Rady Nadzorczej lub należnych poszczególnym członkom Zarządu i Rady Nadzorczej w ostatnim roku obrotowym, zgodnie z przyjętą przez Walne Zgromadzenie polityką wynagrodzeń; ----------
   4) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu;----------
   5) ustalanie wynagrodzenia członków Zarządu z uwzględnieniem postanowień przyjętej przez Walne Zgromadzenie polityki wynagrodzeń;----------
   6) zawieszanie z ważnych powodów w czynnościach członka (członków) Zarządu, jak również delegowanie członków Rady Nadzorczej do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu niemogących sprawować swoich czynności; ----------
   7) wyrażanie zgody na zajmowanie się przez członka Zarządu interesami konkurencyjnymi; ----------
   8) wyrażanie zgody na pełnienie przez członków Zarządu funkcji w zarządach lub radach nadzorczych spółek innych niż spółki zależne Spółki; ----------
   9) zatwierdzanie Regulaminu Zarządu;----------

10) wyrażanie zgody na wypłatę przez Spółkę zaliczki na poczet dywidendy; ------
11) wybór oraz zmiana podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Spółki i jej grupy kapitałowej (jednostkowych i skonsolidowanych); ----------
12) wybór oraz zmiana podmiotu uprawnionego do atestacji sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju Spółki i jej grupy kapitałowej; ----------
13) wyrażanie zgody na zaciągnięcie przez Spółkę zobowiązań lub dokonanie rozporządzeń, w drodze jednej lub wielu powiązanych ze sobą czynności, poza normalnym tokiem jej działalności, o wartości przekraczającej 10,00% (dziesięć procent) kapitałów własnych Spółki ujawnionych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki za poprzedni rok obrotowy, z wyłączeniem transakcji dokonywanych przez Spółkę z jej spółkami zależnymi; ----------
14) wyrażanie zgody na dokonanie przez Spółkę nieodpłatnych rozporządzeń lub zaciągnięcie nieodpłatnych zobowiązań, w drodze jednej lub wielu powiązanych ze sobą czynności, poza normalnym tokiem jej działalności, o wartości przekraczającej łącznie 250.000 zł (dwieście pięćdziesiąt tysięcy złotych), z wyłączeniem transakcji dokonywanych przez Spółkę z jej spółkami zależnymi; ----------
15) wyrażanie zgody na zawarcie przez Spółkę istotnej transakcji z podmiotem powiązanym w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (ze zmianami) lub innej ustawy, która ją zastąpi, o ile uzyskanie takiej zgody Rady Nadzorczej jest wymagane zgodnie z przepisami ww. ustawy;----------
16) inne sprawy zastrzeżone do kompetencji Rady Nadzorczej przepisami prawa lub postanowieniami Statutu, bądź sprawy wniesione przez Zarząd lub delegowane uchwałą Walnego Zgromadzenia, w tym opiniowanie spraw mających być przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia. ----------

Wszelkie powyższe odniesienia do kwot wyrażonych w złotych stosuje się odpowiednio do kwot wyrażonych w walutach obcych, przy czym wartość waluty obcej określa się według kursu średniego ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski

na dzień roboczy poprzedzający dzień, w którym Zarząd złożył Radzie Nadzorczej wniosek o wyrażenie zgody na zawarcie transakcji, a w przypadku braku takiego wniosku, na dzień zawarcia transakcji przez Spółkę. ----------

3. Rada Nadzorcza może korzystać z pomocy zewnętrznych doradców, w tym biegłych rewidentów, doradców finansowych oraz prawnych, przy czym Walne Zgromadzenie uprawnione jest do określenia, w drodze uchwały, maksymalnego łącznego – w okresie danego roku obrotowego – kosztu wynagrodzenia wszystkich doradców, z którymi umowę w imieniu Spółki może zawrzeć Rada Nadzorcza. ----
4. Zarząd jest obowiązany, bez dodatkowego wezwania, do udzielania Radzie Nadzorczej z własnej inicjatywy wyłącznie informacji o podjętych uchwałach Zarządu i ich przedmiocie. Informacje te są przekazywane na każdym posiedzeniu Rady Nadzorczej, na piśmie, z wyjątkiem sytuacji, gdy zachowanie tej formy nie jest możliwe ze względu na konieczność natychmiastowego przekazania informacji Radzie Nadzorczej. Rada Nadzorcza może postanowić o dopuszczalności przekazywania tych informacji również w innej formie. ----------

§ 13

1. Rada Nadzorcza powołuje komitet audytu, w którego skład wchodzi co najmniej 3 (trzech) jej członków, z których większość (w tym przewodniczący komitetu audytu) spełnia kryteria niezależności określone w Ustawie o biegłych rewidentach, a co najmniej 1 (jeden) członek posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych oraz co najmniej 1 (jeden) członek posiada wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Spółka lub poszczególni członkowie w określonych zakresach posiadają wiedzę i umiejętności z zakresu tej branży. ----------
2. W sytuacji, gdy liczba Niezależnych Członków Rady Nadzorczej będzie wynosiła mniej niż 2 (dwóch) lub w przypadku, gdy żaden z członków Rady Nadzorczej nie będzie spełniał kryteriów dodatkowych określonych w ust. 1 powyżej (kryterium posiadania wiedzy i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych oraz kryterium posiadania wiedzy i umiejętności z zakresu branży, w której działa Spółka), Zarząd zobowiązany jest niezwłocznie zwołać Walne Zgromadzenie i umieścić w porządku obrad tego Walnego

Zgromadzenia punkt dotyczący zmian w składzie osobowym Rady Nadzorczej, o ile (i) Akcjonariusz Uprawniony w wykonaniu uprawnienia przysługującego mu na podstawie § 10 ust. 4 powyżej lub (ii) pozostali członkowie Rady Nadzorczej, działając na podstawie § 10 ust. 7 powyżej, nie dokonają w terminie 14 (czternastu) dni (od dnia, w którym liczba Niezależnych Członków Rady Nadzorczej spadła poniżej dwóch lub od dnia, w którym w skład Rady Nadzorczej przestanie wchodzić co najmniej jeden członek spełniający kryteria dodatkowe określone w ust. 1 powyżej) powołania nowych członków Rady Nadzorczej w taki sposób, aby w skład Rady Nadzorczej wchodziło co najmniej 2 (dwóch) Niezależnych Członków oraz co najmniej 1 (jeden) członek spełniający dane kryteria dodatkowe określone w ust. 1 powyżej.----------

3. Rada Nadzorcza może powoływać ze swego grona również inne komitety oraz określać ich zadania i kompetencje. ----------
4. Szczegółowe zadania oraz zasady funkcjonowania poszczególnych komitetów, w tym komitetu audytu, określa Regulamin Rady Nadzorczej lub przyjęty przez Radę Nadzorczą Regulamin takiego komitetu.----------

ZARZĄD

§ 14

1. Zarząd Spółki składa się z od 1 (jednego) do 3 (trzech) członków (w tym Prezesa Zarządu) powoływanych przez Radę Nadzorczą na okres wspólnej kadencji wynoszącej 5 (pięć) lat. ----------
2. Członkowie Zarządu mogą być w każdej chwili odwołani lub zawieszeni w czynnościach na mocy uchwały Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia. ----

§ 15

1. Reprezentacja Spółki odbywa się w następujący sposób: ----------
   1) w przypadku Zarządu jednoosobowego do składania oświadczeń woli w imieniu Spółki upoważniony jest Prezes Zarządu samodzielnie;----------
   2) w przypadku Zarządu wieloosobowego do składania oświadczeń woli w imieniu Spółki upoważniony jest Prezes Zarządu samodzielnie albo dwóch członków Zarządu łącznie lub jeden członek Zarządu łącznie z prokurentem.--

§ 16

1. Uchwały Zarządu zapadają zwykłą większością głosów. W przypadku równości głosów rozstrzyga głos Prezesa Zarządu. ----------
2. Zarząd podejmuje uchwały, jeżeli na posiedzeniu obecna jest co najmniej połowa jego członków, a wszyscy członkowie Zarządu zostali prawidłowo zawiadomieni o posiedzeniu. ----------
3. Zarząd może odbywać posiedzenia również bez formalnego zwołania, jeżeli wszyscy członkowie wyrażą na to zgodę oraz nie zgłoszą sprzeciwu dotyczącego wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad. Podczas posiedzenia Zarząd może podejmować uchwały również w sprawach nieobjętych proponowanym porządkiem obrad, jeżeli żaden z członków Zarządu biorących udział w posiedzeniu się temu nie sprzeciwi.----------
4. Członkowie Zarządu mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Zarządu oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Zarządu. ----------
5. W posiedzeniu Zarządu można uczestniczyć również przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.----------
6. Zarząd może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.----------
7. Szczegółowy tryb pracy Zarządu określa Regulamin Zarządu uchwalony przez Zarząd i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.----------

§ 17

1. Rada Nadzorcza ustala wysokość i zasady wynagrodzenia poszczególnych członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu, z uwzględnieniem postanowień przyjętej przez Walne Zgromadzenie polityki wynagrodzeń.----------
2. W umowie między Spółką a członkiem Zarządu oraz w sporze z nim Spółkę reprezentuje Rada Nadzorcza lub pełnomocnik powołany uchwałą Walnego Zgromadzenia. ----------
3. Z upoważnienia Rady Nadzorczej umowy, o których mowa w ust. 2 powyżej, może podpisać Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny członek Rady Nadzorczej wskazany w uchwale postanawiającej o zawarciu danej umowy. ----------
4. Członek Zarządu nie może bez zezwolenia Rady Nadzorczej zajmować się interesami konkurencyjnymi ani też uczestniczyć w spółce konkurencyjnej, jako

członek władz lub wspólnik lub akcjonariusz. Powyższe zobowiązanie nie dotyczy zatrudnienia oraz pełnienia funkcji przez członka Zarządu w spółce zależnej Spółki.

V. GOSPODARKA FINANSOWA I RACHUNKOWOŚĆ SPÓŁKI

§ 18

1. Spółka prowadzi rachunkowość zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa. ----------
2. Spółka tworzy kapitał zapasowy, do którego przelewa się co najmniej 8% zysku za dany rok obrotowy, dopóki kapitał ten nie osiągnie co najmniej jednej trzeciej kapitału zakładowego. ----------
3. O przeznaczeniu zysku wynikającego z rocznego sprawozdania finansowego decyduje Walne Zgromadzenie. Zysk może zostać przeznaczony w szczególności na: ----------
   1) podział pomiędzy akcjonariuszy Spółki (dywidenda); ----------
   2) kapitał zapasowy; ----------
   3) kapitał rezerwowy lub fundusze celowe; ----------
   4) inne cele określone uchwałą Walnego Zgromadzenia. ----------
4. Zysk przeznaczony uchwałą Walnego Zgromadzenia do podziału dzieli się pomiędzy akcjonariuszy w stosunku do liczby posiadanych akcji. ----------
5. Termin wypłaty dywidendy oraz dzień dywidendy ustala Walne Zgromadzenie. --
6. Zarząd Spółki jest uprawniony do wypłaty akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego zgodnie z art. 349 Kodeksu spółek handlowych. W celu dokonania wypłaty zaliczki wymagana jest zgoda Rady Nadzorczej Spółki. ----------

§ 19

Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.”.----------

§4 Uchwały.

Pod warunkiem rejestracji zmian statutu wynikających z niniejszej uchwały w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, postanowienia statutu Spółki w brzmieniu przyjętym niniejszą uchwałą dotyczące długości kadencji członków Rady Nadzorczej i członków Zarządu oraz wspólnej kadencji członków Rady Nadzorczej i członków Zarządu stosuje się do kadencji członków Rady Nadzorczej oraz członków

Zarządu trwających lub rozpoczętych w okresie między podjęciem niniejszej uchwały a zarejestrowaniem zmian statutu wynikających z niniejszej uchwały w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego. W takich przypadkach członków Rady Nadzorczej oraz członków Zarządu uznaje się za powołanych na wspólną 5 letnią kadencję kończącą się z upływem kadencji członka danego organu, który został powołany najwcześniej. ----------

WYPIS

KANCELARIA NOTARIALNA
ADAM BANASZEK ADAM SZCZEPAŃSKI
NOTARIUSZE SPÓŁKA CYWILNA
00-634 Warszawa, ul. Jaworzyńska 7 lok. 19
NIP 7010366284, REGON 146500985

Repertorium A nr 859/2025

AKT NOTARIALNY

Dnia dwunastego marca roku dwa tysiące dwudziestego piątego (12-03-2025) w mojej obecności, notariusza **Adama Banaszka**, prowadzącego Kancelarię Notarialną w Warszawie, przy ulicy Jaworzyńskiej nr 7 lokal 19, przybyłego do lokalu przy Alei Jana Pawła II nr 80 w Warszawie, odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki pod firmą: **„WAN" Spółka Akcyjna** z siedzibą w Warszawie (adres: 00-175 Warszawa, Aleja Jana Pawła II numer 80 lok. 1), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS 0000018902** (REGON: 011282079, NIP: 5271252012), zwanej w dalszej części aktu także „**Spółką**", stosownie do okazanego wydruku komputerowego zawierającego informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców pobraną – na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym – ze strony internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości według stanu na dzień 11 marca 2025 roku, na godzinę: 10:34:12. ----------

PROTOKÓŁ

§ I. Zgromadzenie otworzył Pan Marian Nizioł – pełnomocnik akcjonariuszy Spółki, który oświadczył, że na dzień dzisiejszy, do lokalu biurowego położonego w Warszawie przy Alei Jana Pawła II numer 80 zostało

zwołane Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, z następującym porządkiem obrad: ----------

1) Otwarcie Zgromadzenia. ----------
2) Wybór Przewodniczącego Zgromadzenia. ----------
3) Stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia i jego zdolności do podejmowania uchwał. ----------
4) Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia porządku obrad Zgromadzenia. ---------
5) Podjęcie uchwały w sprawie ustanowienia w Spółce bezprospektowego programu emisji obligacji. ----------
6) Podjęcie uchwały w sprawie emisji przez Spółkę obligacji zwykłych na okaziciela serii D w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji. ----------
7) Zamknięcie Zgromadzenia. ----------

§ II. Pan Marian Nizioł zaproponował wybór Przewodniczącego Zgromadzenia. ----------

Na Przewodniczącego Zgromadzenia zaproponowano Pana Mariana Nizioła.----

§ III. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło następującą uchwałę: ----------

Uchwała nr 1
Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia
Spółki pod firmą:
„WAN" Spółka Akcyjna
z siedzibą w Warszawie
z dnia 12 marca 2025 roku
w sprawie wyboru Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia

§ 1

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie spółki „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie postanawia wybrać na Przewodniczącego Pana Mariana Nizioła.----------

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.----------

– w podjęciu uchwały uczestniczyli akcjonariusze – posiadający 96.000 akcji, z których oddano ważne głosy – reprezentujący 100% kapitału zakładowego Spółki i uprawnieni do oddania łącznej liczby 96.000 ważnych głosów; w głosowaniu tajnym oddano następujące głosy: ----------
  - za: 96.000, ----------
  - przeciw: 0, ----------
  - wstrzymujące się: 0.----------

Pan Marian Nizioł stwierdził, że uchwała nr 1 została podjęta. ----------

§ IV. Pan Marian Nizioł oświadczył, że wybór jego osoby na Przewodniczącego Zgromadzenia przyjmuje. ----------

§ V. Pan Przewodniczący oświadczył, że: ----------

– dzisiejsze Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki odbywa się – zgodnie z treścią art. 405 § 1 Kodeksu spółek handlowych – bez formalnego zwołania, --------
– w obradach dzisiejszego Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki uczestniczą (poprzez pełnomocnika) akcjonariusze Spółki, posiadający 96.000 (dziewięćdziesiąt sześć tysięcy) akcji, wypełniający przesłanki wskazane w art. 406 §1 Kodeksu spółek handlowych, które dają prawo do oddania 96.000 (dziewięćdziesięciu sześciu tysięcy) głosów na Walnym Zgromadzeniu (jedna akcja daje prawo do jednego głosu),----------
– obecny na Zgromadzeniu pełnomocnik wszystkich akcjonariuszy nie zgłosił sprzeciwu ani co do odbycia Zgromadzenia ani co do postawienia poszczególnych spraw na porządku obrad, ----------

w związku z czym dzisiejsze Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki zdolne jest do podejmowania uchwał.----------

§ VI. Walne Zgromadzenie podjęło następującą uchwałę: --

Uchwała nr 2

Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia

Spółki pod firmą:

„WAN" Spółka Akcyjna

z siedzibą w Warszawie

z dnia 12 marca 2025 roku

w sprawie przyjęcia porządku obrad

§ 1

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie spółki „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie postanawia przyjąć następujący porządek obrad Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia zwołanego na dzień dzisiejszy o następującej treści: ----------

1. Otwarcie Zgromadzenia. ----------
2. Wybór Przewodniczącego Zgromadzenia. ----------
3. Stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia i jego zdolności do podejmowania uchwał. ----------
4. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia porządku obrad Zgromadzenia. ---------
5. Podjęcie uchwały w sprawie ustanowienia w Spółce bezprospektowego programu emisji obligacji. ----------
6. Podjęcie uchwały w sprawie emisji przez Spółkę obligacji zwykłych na okaziciela serii D w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji. ----------
7. Zamknięcie Zgromadzenia. ----------

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia. ----------

– w podjęciu uchwały uczestniczyli akcjonariusze – posiadający 96.000 akcji, z których oddano ważne głosy – reprezentujący 100% kapitału zakładowego Spółki i uprawnieni do oddania łącznej liczby 96.000 ważnych głosów; w głosowaniu jawnym oddano następujące głosy: ----------

- za: 96.000, ----------

- przeciw: 0, ----------
- wstrzymujące się: 0. ----------

Pan Przewodniczący stwierdził, że uchwała nr 2 została podjęta.----------

§ VII. Walne Zgromadzenie podjęło następujące uchwały: -

Uchwała nr 3
Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia
Spółki pod firmą:
„WAN" Spółka Akcyjna
z siedzibą w Warszawie
z dnia 12 marca 2025 roku
w sprawie ustanowienia w Spółce bezprospektowego programu emisji obligacji

Działając na podstawie § 22 ust.1 pkt 12 Statutu „WAN" S.A. z siedzibą w Warszawie, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki uchwala, co następuje: -----

§ 1.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie ustanawia w Spółce bezprospektowy program emisji obligacji, w ramach którego Spółka będzie uprawniona do emitowania, o ile nie wymagają tego inne przepisy prawa - bez konieczności uzyskania odrębnej od niniejszej uchwały zgody Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, w jednej lub wielu seriach, obligacji („**Obligacje**") o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 50.000.000,00 PLN (pięćdziesiąt milionów 00/100 złotych) („**Program**"), przy czym limit ten ma charakter odnawialny tj. obejmuje on łączną wartość nominalną wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji. Wyemitowanie Obligacji przez Emitenta zmniejsza dostępny limit o wartość nominalną wyemitowanych Obligacji, a wykupienie Obligacji przez Emitenta zwiększa ten limit o wartość nominalną wykupionych Obligacji. Program ustala się na czas nieokreślony, z zastrzeżeniem ograniczeń dotyczących łącznej wartości nominalnej obligacji emitowanych w ramach Programu. Obligacje będą emitowane w szczególności na następujących warunkach: --

1. Obligacje będą obligacjami zwykłymi na okaziciela; ----------
2. walutą emitowanych Obligacji będzie, złoty polski (PLN); ----------
3. wartość nominalna i cena emisyjna Obligacji poszczególnych serii będzie każdorazowo ustalana przez Spółkę według jej swobodnego uznania; ----------
4. świadczenia z Obligacji będą wyłącznie świadczeniami pieniężnymi określonymi i wypłacanymi w złotych polskich (PLN); ----------
5. Obligacje będą oprocentowane - Spółka jest uprawniona do swobodnego decydowania o wysokości oprocentowania Obligacji danej serii, w tym o wyborze wskaźnika stanowiącego stopę bazową Obligacji danej serii i wysokości marży; ----
6. Obligacje będą emitowane jako niezabezpieczone lub zabezpieczone – zgodnie z ustaleniami Spółki według jej swobodnego uznania; ----------
7. okres zapadalności Obligacji danej serii zostanie określony przez Spółkę według jej swobodnego uznania, z zastrzeżeniem, że okres zapadalności Obligacji emitowanych w ramach Programu nie może przekraczać 4 lat od dnia emisji Obligacji danej serii; ----------
8. Obligacje będą emitowane w trybie art. 33 pkt 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015r. o obligacjach („**Ustawa o Obligacjach**"), tj. w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 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, dla której nie jest wymagane opublikowanie prospektu; ----------
9. Obligacje będą podlegały rejestracji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. („**Depozyt**"); ----------
10. Obligacje poszczególnych serii będą przedmiotem ubiegania się o ich wprowadzenie do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. ----------

Szczegółowe warunki emisji Obligacji danej serii emitowanych w ramach Programu, nieokreślone wprost w niniejszej uchwale, zostaną każdorazowo określone przez Spółkę według jej swobodnego uznania. ----------

§ 2.

Upoważnia się Zarząd Spółki do podejmowania wszelkich czynności faktycznych i prawnych dla wykonania niniejszej uchwały, w szczególności do: ustalania i przyjęcia szczegółowych warunków emisji Obligacji danej serii, sporządzenia dokumentacji formalno-prawnej niezbędnej do emisji Obligacji danej serii, wyboru podmiotów, którym zostaną zaoferowane Obligacje danej serii, ustanowienia zabezpieczeń Obligacji danej serii oraz do dokonywania wszelkich innych czynności faktycznych i prawnych związanych z emisją Obligacji danej serii, ustanawianiem zabezpieczeń Obligacji danej serii, wykupem lub wcześniejszym wykupem Obligacji danej serii, jak również nabyciem Obligacji w celu umorzenia a także ustanowieniem pełnomocnika do reprezentacji Spółki w wykonaniu niniejszej uchwały. ----------

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia. ----------

– w podjęciu uchwały uczestniczyli akcjonariusze – posiadający 96.000 akcji, z których oddano ważne głosy – reprezentujący 100% kapitału zakładowego Spółki i uprawnieni do oddania łącznej liczby 96.000 ważnych głosów; w głosowaniu jawnym oddano następujące głosy: ----------
  - za: 96.000, ----------
  - przeciw: 0, ----------
  - wstrzymujące się: 0. ----------

Pan Przewodniczący stwierdził, że uchwała nr 3 została podjęta.----------



§ 3.

§ **VIII.** Wobec wyczerpania porządku obrad Pan Przewodniczący zamknął obrady Walnego Zgromadzenia. ----------

§ **IX.** Koszty tego aktu ponosi Spółka. ----------

§ **X.** Wypisy niniejszego aktu należy wydawać Spółce i Akcjonariuszom. ----------

§ **XI.** Notariusz, zgodnie z treścią art. 92 §11 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie, pouczył Przewodniczącego o sposobie i trybie składania wniosku w postępowaniu rejestrowym oraz o obowiązku podania we

wniosku numeru wypisu albo wyciągu w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych.----------

Notariusz poinformował Przewodniczącego o treści art. 13 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych). ----------

§ XII. Koszty aktu: ----------

1) wynagrodzenie notariusza za sporządzenie aktu notarialnego – na podstawie §9 pkt 2 i §17 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej – w kwocie -------- **1.150,- złotych**
2) podatek od towarów i usług VAT (23%) od wynagrodzenia notariusza – na podstawie art. 41 ust. 1 w związku z art. 146ef pkt 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług – w kwocie ---------- **264,50 złotych**

Sporządzenie wypisu aktu notarialnego jest odrębną czynnością notarialną, za którą wynagrodzenie zostało pobrane na podstawie § 12 powołanego rozporządzenia z dnia 28 czerwca 2004 roku. ----------

Tożsamość Przewodniczącego Zgromadzenia – Pana **Mariana Nizioła**, syna [redacted] (PESEL [redacted]), według oświadczenia zamieszkałego pod adresem: ([redacted] notariusz stwierdził na podstawie dowodu osobistego DHD 358357, wydanego z terminem ważności do dnia 5 stycznia 2034 roku.----------

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.

Na oryginale właściwe podpisy Przewodniczącego i notariusza

Repertorium A numer 860/2025 ----------

Wypis ten wydano dla: ***Spółki*** ----------

Pobrano:----------

- taksy notarialnej na podstawie §12 Rozp. Min. Spraw. z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej ---------- **60,- zł**
- podatku od towarów i usług VAT (23%), na podstawie art. 146ef w zw. z art.41 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług **13,80 zł**

Warszawa, dnia 12 marca 2025 roku.----------

Adam Banaszek
notariusz

UCHWAŁA NR 1/III/2025
ZARZĄDU „WAN" S.A.
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE
Z DNIA 12 MARCA 2025 ROKU
W SPRAWIE URUCHOMIENIA PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI

Zarząd spółki pod firmą "WAN" S.A. z siedzibą w Warszawie (adres: Al. Jana Pawła II 80/1, 00-175 Warszawa), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000018902, NIP: 5271252012, REGON: 011282079, o kapitale zakładowym w wysokości 9.600.000 zł, wpłaconym w całości („**Spółka**"), działając na podstawie upoważnienia udzielonego przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki w uchwale nr 3 z dnia 12 marca 2025 r. w sprawie wrażenia zgody na ustanowienie programu emisji obligacji, a także na podstawie art. 2 pkt 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach („**Ustawa o obligacjach**") oraz art. 371 Kodeksu Spółek Handlowych, niniejszym podejmuje Uchwałę o następującej treści:

§ 1.

1. Zarząd Spółki postanawia uruchomić program emisji obligacji, w ramach którego Spółka będzie uprawniona do emitowania w jednej lub wielu seriach, obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 50.000.000,00 PLN (pięćdziesiąt milionów złotych) z których świadczenia będą spełniane w złotych lub równowartości tej kwoty wyrażonej w euro („**Program**").
2. Zarząd Spółki postanawia, że obligacje emitowane w ramach Programu mogą być emitowane jako niezabezpieczone lub równorzędnie zabezpieczone na zasadach i w terminach określonych w warunkach emisji obligacji danej serii.
3. Szczegółowe warunki emisji obligacji danej serii emitowanych w ramach Programu, nieokreślone wprost w niniejszej uchwale, zostaną każdorazowo określone przez Spółkę według jej swobodnego uznania w dokumentach ofertowych.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W głosowaniu nad powyższą uchwałą oddano 2 głosy, z czego 2 głosy oddano „za", nie oddano głosów „przeciw", ani „wstrzymujących się", a tym samym powyższa uchwała została powzięta.

Podpis: Aneta Zdulska Elektronicznie podpisany przez Aneta Zdulska Data: 2025.03.12 16:43:55 +01'00'

Imię i nazwisko: Aneta Zdulska

Stanowisko: Członek Zarządu

Podpis: Sergiusz Jan Kulka Elektronicznie podpisany przez Sergiusz Jan Kulka Data: 2025.03.12 16:28:19 +01'00'

Imię i nazwisko: Sergiusz Kulka

Stanowisko: Członek Zarządu

K a n c e l a r i a N o t a r i a l n a
Małgorzata Kieruzal-Rydzewska
00-837 Warszawa, ul. Pańska 98 lokal 1
tel. 22 890 77 31 tel./fax 22 890 77 28
NIP: 118-149-24-95
e-mail: kancelaria@kieruzal.pl

WYPIS

Repertorium A Nr 1953/2025

AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego drugiego maja roku dwa tysiące dwudziestego piątego (22.05.2025) w obecności **Małgorzaty Kieruzal-Rydzewskiej, notariusza w Warszawie**, prowadzącego Kancelarię Notarialną w Warszawie, przy ulicy Pańskiej 98 lokal 1, w siedzibie Kancelarii, odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki pod firmą: **„WAN" Spółka Akcyjna** z siedzibą w Warszawie (adres Spółki: 00-175 Warszawa, Aleja Jana Pawła II numer 80 lok. 1), REGON: 011282079, NIP: 5271252012, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS: 0000018902** (**„Spółka"**), stosownie do okazanej przy niniejszym akcie Informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców pobranej na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, według stanu na dzień 22 maja 2025 roku, z którego to Zgromadzenia notariusz sporządziła niniejszy: ----------

PROTOKÓŁ
NADZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA

§ 1. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie otworzył Marian Nizioł, oświadczając, że na dzień dzisiejszy, to jest na dzień 22 maja 2025 roku, w siedzibie Kancelarii Notarialnej przy ulicy Pańskiej 98 lokal 1 w Warszawie, zostało w sposób nieformalny zwołane Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki pod firmą: **„WAN" Spółka Akcyjna** z siedzibą w Warszawie z następującym porządkiem obrad: ----------

1. Otwarcie Zgromadzenia. ----------
2. Wybór Przewodniczącego Zgromadzenia. ----------
3. Stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia i jego zdolności do podejmowania uchwał. ----------
4. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia porządku obrad Zgromadzenia. ----------
5. Podjęcie uchwały w sprawie emisji przez Spółkę obligacji zwykłych na okaziciela serii E w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji. ----------
6. Zamknięcie Zgromadzenia. ----------

Ad 3 porządku obrad: ----------

Na Przewodniczącego Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia w głosowaniu tajnym, jednogłośnie, wybrany został Marian Nizioł który oświadczył, że wybór ten przyjmuje. ---------

Przewodniczący Zgromadzenia zarządził sporządzenie listy obecności, którą wszyscy uczestnicy Zgromadzenia podpisali i oświadczył, że w Zgromadzeniu dzisiejszym udział bierze 6 (sześciu) Akcjonariuszy, wobec czego Przewodniczący Zgromadzenia stwierdza, że na Zgromadzeniu reprezentowany jest cały kapitał zakładowy Spółki, tj. 96.000 (dziewięćdziesiąt sześć tysięcy) akcji, co daje 96.000 (dziewięćdziesiąt sześć tysięcy) głosów. ----------

Następnie Przewodniczący Zgromadzenia stwierdził, że ponieważ nikt z obecnych nie podniósł sprzeciwu ani co do odbycia Walnego Zgromadzenia ani co do postawienia poszczególnych spraw na porządku obrad, Walne Zgromadzenie odbywa się prawidłowo i jest zdolne, pomimo braku formalnego zwołania, zgodnie z art. 405 §1 Kodeksu spółek handlowych do powzięcia uchwał w sprawach objętych porządkiem obrad. ----------

Przewodniczący Zgromadzenia oświadczył, iż Rejestr Akcjonariuszy Spółki prowadzi Spółka pod firmą: mBank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie. ----------

Lista obecności została wyłożona przez Przewodniczącego Zgromadzenia podczas obrad Zgromadzenia. ----------

Ad 4 porządku obrad: ----------

Przewodniczący zaproponował podjęcie uchwały o następującej treści. ----------

UCHWAŁA Nr 1
Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia
spółki pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna
z siedzibą w Warszawie
z dnia 22 maja 2025 roku
w sprawie zatwierdzenia porządku obrad

§ 1.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie postanawia niniejszym zatwierdzić następujący porządek obrad Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia: ----------

1. Otwarcie Zgromadzenia. ----------
2. Wybór Przewodniczącego Zgromadzenia. ----------
3. Stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia i jego zdolności do podejmowania uchwał. ----------
4. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia porządku obrad Zgromadzenia. ----------
5. Podjęcie uchwały w sprawie emisji przez Spółkę obligacji zwykłych na okaziciela serii E w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji. ----------
6. Zamknięcie Zgromadzenia. ----------

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia. ----------

Po głosowaniu Przewodniczący ogłosił wyniki: ----------

- w głosowaniu oddano ważne głosy z 96.000 akcji, stanowiących 100% w kapitale zakładowym, ----------
- w głosowaniu oddano łącznie 96.000 ważnych głosów, ----------
- za przyjęciem uchwały oddano 96.000 głosów, ----------
- przeciw oddano 0 głosów, ----------
- wstrzymało się 0 głosów. ----------

Przewodniczący stwierdził, że zaproponowana uchwała została przez Zgromadzenie ***podjęta*** *w głosowaniu* ***jawnym***. ----------

Ad 5 porządku obrad: ----------

Następnie Przewodniczący zaproponował podjęcie uchwały w sprawie ustanowienia w Spółce programu emisji obligacji. ----------

UCHWAŁA Nr 2
Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia
spółki pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna
z siedzibą w Warszawie
z dnia 22 maja 2025 roku
w sprawie emisji przez Spółkę obligacji zwykłych na okaziciela serii E w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji

Działając na podstawie § 22 ust.1 pkt 12) Statutu „WAN" S.A. z siedzibą w Warszawie, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki uchwala, co następuje: ----------

§ 1.

1. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki wyraża zgodę na dokonanie przez Spółkę emisji obligacji w ramach program emisji obligacji, o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 50.000.000,00 PLN (pięćdziesiąt milionów 00/100 złotych) („**Program**"), tj. obligacji zwykłych na okaziciela, serii oznaczonej literą „E", niemających formy dokumentu, w liczbie nie wyższej niż 31.000 (trzydzieści jeden tysięcy), o wartości nominalnej 1.000 zł (tysiąc złotych) każda, o łącznej wartości nominalnej do 31.000.00 zł (słownie: trzydzieści jeden milionów złotych), po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej, tj. 1.000 zł (tysiąc złotych) za jedną Obligację serii E, oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej, o terminie wykupu i na pozostałych szczegółowych warunkach określonych wedle uznania Zarządu Spółki lub ustanowionego pełnomocnika (dalej: „**Obligacje**", „**Obligacje serii E**"), z zastrzeżeniem ust. 2-3. ----------
2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki postanawia, że wszystkie Obligacje serii E, będą przedmiotem wniosków o wprowadzenie do alternatywnego systemu obrotu prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.---

3. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki określa dla Obligacji serii E pr emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach na poziomie 5.000 (słownie: pi tysięcy) Obligacji serii E. ----------

§ 2.

Upoważnia się Zarząd Spółki do podejmowania wszelkich czynności faktycznyc i prawnych dla wykonania niniejszej uchwały, w szczególności do: ustalania i przyjęc szczegółowych warunków emisji Obligacji serii E, sporządzenia dokumentac formalno-prawnej niezbędnej do emisji Obligacji, wyboru podmiotów, którym zostan zaoferowane Obligacje serii E, wyboru podmiotów uczestniczących w procesie emis Obligacji, ustanowienia zabezpieczeń Obligacji, dokonania przydziału Obligacji serii E podejmowania czynności wymaganych do zarejestrowania Obligacji serii E w Depozyc oraz do dokonywania wszelkich innych czynności faktycznych i prawnych związanych emisją Obligacji, ustanawianiem zabezpieczeń Obligacji serii E, wykupem lu wcześniejszym wykupem Obligacji, jak również nabyciem Obligacji serii E w cel umorzenia a także ustanowieniem pełnomocnika do reprezentacji Spółki w wykonani niniejszej uchwały. ----------

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia. ----------

Po głosowaniu Przewodniczący ogłosił wyniki: ----------

- w głosowaniu oddano ważne głosy z 96.000 akcji, stanowiących 100% w kapital zakładowym, ----------
- w głosowaniu oddano łącznie 96.000 ważnych głosów, ----------
- za przyjęciem uchwały oddano 96.000 głosów, ----------
- przeciw oddano 0 głosów, ----------
- wstrzymało się 0 głosów. ----------

Przewodniczący stwierdził, że zaproponowana uchwała została przez Zgromadzeni ***podjęta*** *w głosowaniu* ***jawnym***. ----------

Ad 6 porządku obrad: ----------

Wobec wyczerpania porządku obrad Przewodniczący zamknął Nadzwyczajne Waln Zgromadzenie Spółki, załączając do protokołu listę obecności. ----------

§ 2. Tożsamość Przewodniczącego Zgromadzenia – Pana **Mariana Nizioła**, syn Eugeniusza i Matyldy, posiadającego obywatelstwo polskie, urodzonego w Polsce, wedłu oświadczenia adres: 05-500 Piaseczno, ulica Asnyka 12, PESEL 57111102532 notarius stwierdziła na podstawie dowodu osobistego DHD 358357, ważnego do dnia 05 stycznia 203 roku. ----------

§ 3. Wypisy niniejszego aktu wydawać należy Spółce i Akcjonariuszom w dowolnej liczbie. ----------

§ 4. Koszty związane z podpisaniem niniejszego aktu notarialnego wynoszą: ----------

1) wynagrodzenie notariusza na podstawie § 9 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej w kwocie ---- ---------- **1.100,00 zł,**

2) podatek od towarów i usług (23%) na podstawie art. 41 ust. 1 w związku z art. 146ef ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług w kwocie ---------**253,00 zł.**

Podatku od czynności cywilnoprawnych nie pobrano stosownie do art. 1 ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych nie podlega temu podatkowi.

Podane powyżej kwoty nie obejmują kosztów wypisów tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów. ----------

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.

Na oryginale aktu właściwe podpisy Przewodniczącego i notariusza.

Repertorium A numer 1954/2025

Wypis ten wydano Spółce. ----------

Pobrano: ----------

a) wynagrodzenie notariusza na podstawie § 12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej z dnia 28 czerwca 2004 roku w kwocie ---------- **30,00 zł,**

b) podatek od towarów i usług (23%) na podstawie art. 41 ust. 1 w związku z art. 146ef ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług w kwocie ---------- **6,90 zł.**

Warszawa, dnia 22 maja 2025 roku. ----------

Małgorzata Kieruzal-Rydzewska

notariusz

Warszawa, dnia 22 maja 2025 r.

LISTA OBECNOŚCI
Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy
spółki pod firmą WAN S.A. z siedzibą w Warszawie
odbytego w Warszawie
w dniu 22 maja 2025 r.

Spółka pod firmą
Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe WITAN spółka z o.o. z siedzibą w Milanówku
posiadająca 11.392 akcje i głosy
- w jej imieniu
Marian Nizioł – pełnomocnik

Spółka pod firmą
ANWIT spółka z o.o. z siedzibą w Milanówku
posiadająca 14.399 akcji i głosów
- w jej imieniu
Marian Nizioł – pełnomocnik

Spółka pod firmą
Przedsiębiorstwo ANRA spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie
posiadająca 11.056 akcji i głosów
- w jej imieniu
Marian Nizioł – pełnomocnik

Spółka pod firmą
W.A.-Hotele Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie
posiadająca 28.323 akcje i głosy
- w jej imieniu
Marian Nizioł – pełnomocnik

Spółka pod firmą
WAN 11 Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie
posiadająca 25.509 akcji i głosów
- w jej imieniu
Marian Nizioł – pełnomocnik

Spółka pod firmą
W.A. Inwestycje Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie
posiadająca 5.321 akcji i głosów
- w jej imieniu
Marian Nizioł – pełnomocnik

Przewodniczący Zgromadzenia
- Pan Marian Nizioł



Uchwała Nr 1/VI/2025

ZARZĄDU „WAN" S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE
Z DNIA 12 CZERWCA 2025 ROKU
W SPRAWIE ZMIANY WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII E

(„UCHWAŁA")

Zarząd spółki "WAN" S.A. z siedzibą w Warszawie, Al. Jana Pawła II 80/1, 00-175 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000018902, NIP: 5271252012, REGON: 011282079, o kapitale zakładowym w wysokości 9.600.000 zł (wpłaconym w całości), („**Spółka**") działając na podstawie art. 371 Kodeksu Spółek Handlowych, niniejszym podejmuje uchwałę o następującej treści:

§ 1.

Zarząd Emitenta z uwagi na zamianę postanowień Warunków Emisji Obligacji serii E, które zostały przyjęte Uchwałą nr 1/V/2025 Zarządu spółki „WAN" S.A.. z siedzibą w Warszawie z dnia 27 maja 2025 roku polegających na aktualizacji treści Warunków Emisji, w tym w szczególności dotyczących zmiany umożliwienia zamiany treści zabezpieczenia hipotecznego, niniejszym:

1) zatwierdza Warunki Emisji Obligacji w brzmieniu stanowiącym Załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały

§ 2.

1. Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.
2. Uchwała została podjęta jednogłośnie.

Załączniki:

Załącznik nr 1 – Warunki Emisji Obligacji serii E.

Zarząd:

Sergiusz Jan Kulka
Elektronicznie podpisany przez Sergiusz Jan Kulka
Data: 2025.06.12 12:49:57 +02'00'

Aneta Zdulska
Elektronicznie podpisany przez Aneta Zdulska
Data: 2025.06.12 12:57:31 +02'00'

Uchwała Nr 1/V/2025

ZARZĄDU „WAN" S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE
Z DNIA 27 MAJA 2025 ROKU
W SPRAWIE EMISJI OBLIGACJI ZWYKŁYCH NA OKAZICIELA SERII E W RAMACH BEZPROSPEKTOWEGO PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI I USTALENIA WARUNKÓW ICH EMISJI

(„UCHWAŁA")

Zarząd spółki "WAN" S.A. z siedzibą w Warszawie, Al. Jana Pawła II 80/1, 00-175 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000018902, NIP: 5271252012, REGON: 011282079, o kapitale zakładowym w wysokości 9.600.000 zł (wpłaconym w całości), („**Spółka**") działając na podstawie upoważnienia udzielonego przez Walne Zgromadzenie w uchwale nr 2 z dnia 22 maja 2025 r. w sprawie wrażenia zgody na emisję obligacji serii E, uchwale nr 3 z dnia 12 marca 2025 r. w sprawie ustanowienia w Spółce bezprospektowego programu emisji obligacji, a także na podstawie art. 2 pkt 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach („**Ustawa o obligacjach**") oraz art. 371 Kodeksu Spółek Handlowych, niniejszym podejmuje uchwałę o następującej treści:

§ 1.

1. Zarząd Spółki postanawia wyemitować do 31.000 (trzydzieści jeden tysięcy) obligacji na okaziciela serii E, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 (tysiąc) złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 31.000.000,00 (trzydzieści jeden milionów) złotych („**Obligacje**"), na następujących warunkach:
    a) Obligacje będą obligacjami zwykłymi na okaziciela;
    b) walutą emitowanych Obligacji będzie złoty (PLN);
    c) cena emisyjna jednej Obligacji będzie nie wyższa niż jej wartość nominalna;
    d) świadczenia z Obligacji będą określone i wypłacane wyłącznie w formie pieniężnej w walucie złoty (PLN);
    e) Obligacje będą oprocentowane stopą zmienną zgodnie z zasadami wskazanymi w warunkach emisji Obligacji („**Warunki Emisji Obligacji**");
    f) oferta publiczna Obligacji w rozumieniu art. 2 lit. d) rozporządzenia 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 (Dz. Urz. UE L 168 z 30.06.2017, str. 12) (**„Rozporządzenie prospektowe"**), prowadzona będzie na podstawie art. 33 pkt 1) Ustawa o obligacjach w trybie:
        (i) art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia prospektowego, tj. poprzez kierowanie oferty Obligacji do inwestorów kwalifikowanych w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia prospektowego, lub
        (ii) art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia prospektowego, tj. poprzez kierowanie oferty Obligacji do mniej niż 150 osób fizycznych lub prawnych na państwo członkowskie, innych niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia prospektowego, lub

        tj. w sposób niewymagający publikacji prospektu ani memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych;

g) dokumentem, na podstawie którego Obligacje są proponowane do nabycia: propozycję nabycia Obligacji w rozumieniu art. 34 ust. 2 Ustawy o obligacjach,

h) próg emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o obligacjach zostanie określony na poziomie 5.000 (pięć tysięcy) Obligacji;

i) Obligacje będą emitowane jako zabezpieczone;

j) Emitent ustanawia Zgromadzenie Obligatariuszy;

k) Obligacje będą podlegały rejestracji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

l) Obligacje będą przedmiotem wniosku o wprowadzenie w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;

2. Emisja Obligacji nastąpi w ramach Programu emisji Obligacji ustanowionego uchwałą Zarządu Spółki nr 1/III/2025 z dnia 12 marca 2025 r.
3. Szczegółowe warunki oferty Obligacji, w tym w szczególności oprocentowanie, termin wykupu Obligacji, sposoby zabezpieczenia wierzytelności z tytułu Obligacji zostały określone w Warunkach Emisji Obligacji serii E oraz w pozostałej dokumentacji ofertowej.
4. Zarząd niniejszym przyjmuje Warunki Emisji Obligacji serii E, które stanowią załącznik nr 1 do Uchwały.

§ 2.

1. Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.
2. Uchwała została podjęta jednogłośnie.

Załączniki:

Załącznik nr 1 – Warunki Emisji Obligacji serii E.

Zarząd:

Sergiusz Jan Kulka

Elektronicznie podpisany przez Sergiusz Jan Kulka
Data: 2025.05.27 15:13:22 +02'00'

_____

Aneta Zdulska

Elektronicznie podpisany przez Aneta Zdulska
Data: 2025.05.27 15:25:01 +02'00'

_____

UCHWAŁA NR 2/VI/2025

ZARZĄDU „WAN" S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE

Z DNIA 17 CZERWCA 2025 ROKU

W SPRAWIE PRZYDZIAŁU OBLIGACJI SERII E

Zarząd spółki "WAN" S.A. z siedzibą w Warszawie, Al. Jana Pawła II 80/1, 00-175 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000018902, NIP: 5271252012, REGON: 011282079, o kapitale zakładowym w wysokości 9.600.000 zł (wpłaconym w całości) („**Emitent**") działając na podstawie:

i. Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach,
ii. Uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 3 z dnia 12 marca 2025 roku w sprawie ustanowienia w Spółce bezprospektowego programu emisji obligacji (objętej aktem notarialnym Repertorium A nr 859/2025),
iii. Uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 22 maja 2025 roku w sprawie emisji przez Spółkę obligacji zwykłych na okaziciela serii E w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji (objętej aktem notarialnym Repertorium A nr 1953/2025),
iv. Uchwały Zarządu Emitenta nr 1/III/2025 z dnia 12 marca 2025 r. w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji,
v. Uchwały Zarządu Emitenta nr 1/V/2025 z dnia 27 maja 2025 r. w sprawie emisji przez Spółkę obligacji zwykłych na okaziciela serii E w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji,
vi. Uchwała Zarządu Emitenta nr 1/VI/2025 z dnia 12 czerwca w sprawie zmiany warunków emisji obligacji serii E,

oraz zgodnie z warunkami określonymi w Warunkach Emisji Obligacji serii E spółki pod firmą „WAN" S.A. z siedziba w Warszawie („**Warunki Emisji**") sporządzonymi przez Emitenta w dniu 27 maja 2025 r., zmienionymi aneksem nr 1 z dnia 12 czerwca 2025 r. w związku z ofertą publiczną do 31.000 (trzydzieści jeden tysięcy) obligacji na okaziciela serii E Emitenta o jednostkowej wartości nominalnej 1.000,00 (słownie: tysiąc 00/100) złotych każda, emitowanych na podstawie art. 33 pkt 1 Ustawy o obligacjach, w trybie oferty publicznej prowadzonej na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a), i b) rozporządzenia 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 (Dz.U. UE L 168 z 30.06.2017, str. 12) tj. w sposób, który stanowi publiczną ofertę

papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu, podejmuje niniejszym uchwałę o następującej treści:

§ 1

1. Zarząd Emitenta stwierdza dojście emisji Obligacji do skutku.
2. Wobec:
    a. opłacenia zapisów przez Inwestorów;
    b. osiągnięcia progu emisji, o którym mowa w pkt. 10.1 warunków emisji Obligacji;
    c. dostarczenia Firmie Inwestycyjnej (Noble Securities S.A) kopii (skanów), natomiast Administratorowi Zabezpieczeń (GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi sp. p. z siedzibą w Warszawie) oryginałów wypisów aktów notarialnych zawierających:
        (i) oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki złożone przez „WAN 26" sp. z o. o. i „WAN" S.A.
        (ii) Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez „WAN 26" sp. z o. o.,
        (iii) Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez „WAN" S.A.,

    Zarząd Emitenta postanawia przydzielić łącznie 10.571 (dziesięć tysięcy pięćset siedemdziesiąt jeden) Obligacji o wartości nominalnej 1.000 PLN (jeden tysiąc złotych) każda, o łącznej wartości nominalnej 10.571.000 PLN (dziesięć milionów pięćset siedemdziesiąt jeden tysięcy złotych).
3. Wykaz inwestorów i liczba przydzielonych na ich rzecz Obligacji stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.
4. Do dnia zarejestrowania przydzielonych Obligacji w KDPW ewidencję, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi będzie prowadzić Noble Securities S.A.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.

Zarząd:

Sergiusz Jan Kulka
Elektronicznie podpisany przez Sergiusz Jan Kulka
Data: 2025.06.17 17:13:31 +02'00'

Aneta Zdulska
Elektronicznie podpisany przez Aneta Zdulska
Data: 2025.06.17 17:16:13 +02'00'

K a n c e l a r i a N o t a r i a l n a
Małgorzata Kieruzal-Rydzewska
00-837 Warszawa, ul. Pańska 98 lokal 1
tel. 22 890 77 31 tel./fax 22 890 77 28
NIP: 118-149-24-95
e-mail: kancelaria@kieruzal.pl

WYPIS

Repertorium A Nr 2529/2025

AKT NOTARIALNY

Dnia ósmego lipca roku dwa tysiące dwudziestego piątego (08.07.2025) w obecności **Małgorzaty Kieruzal-Rydzewskiej, notariusza w Warszawie**, prowadzącego Kancelarię Notarialną w Warszawie, przy ulicy Pańskiej 98 lokal 1, przybyłej do budynku położonego w Warszawie przy Alei Jana Pawła II numer 80, odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki pod firmą: **„WAN" Spółka Akcyjna** z siedzibą w Warszawie (adres Spółki: 00-175 Warszawa, Aleja Jana Pawła II numer 80 lok. 1), REGON: 011282079, NIP: 5271252012, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS: 0000018902** (**„Spółka"**), stosownie do okazanej przy niniejszym akcie Informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców pobranej na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, według stanu na dzień 08 lipca 2025 roku, z którego to Zgromadzenia notariusz sporządziła niniejszy: -----

PROTOKÓŁ
NADZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA

§ 1. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie otworzył Witold Anyszka, oświadczając, że na dzień dzisiejszy, to jest na dzień 08 lipca 2025 roku, w lokalu użytkowym położonym w budynku przy Alei Jana Pawła II numer 80 w Warszawie, zostało w sposób nieformalny zwołane Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki pod firmą: **„WAN" Spółka Akcyjna** z siedzibą w Warszawie z następującym porządkiem obrad: ----------

1. Otwarcie Zgromadzenia. ----------
2. Wybór Przewodniczącego Zgromadzenia. ----------
3. Stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia i jego zdolności do podejmowania uchwał. ----------
4. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia porządku obrad Zgromadzenia. ----------
5. Podjęcie uchwały w sprawie emisji przez Spółkę obligacji zwykłych na okaziciela serii F w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji. ----------
6. Zamknięcie Zgromadzenia. ----------

Ad 3 porządku obrad: ----------

Na Przewodniczącego Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia w głosowaniu tajnym, jednogłośnie, wybrany został Witold Anyszka, który oświadczył, że wybór ten przyjmuje. -----

Przewodniczący Zgromadzenia zarządził sporządzenie listy obecności, którą wszyscy uczestnicy Zgromadzenia podpisali i oświadczył, że w Zgromadzeniu dzisiejszym udział bierze 6 (sześciu) Akcjonariuszy, wobec czego Przewodniczący Zgromadzenia stwierdza, że na Zgromadzeniu reprezentowany jest cały kapitał zakładowy Spółki, tj. 96.000 (dziewięćdziesiąt sześć tysięcy) akcji, co daje 96.000 (dziewięćdziesiąt sześć tysięcy) głosów. ----------

Następnie Przewodniczący Zgromadzenia stwierdził, że ponieważ nikt z obecnych nie podniósł sprzeciwu ani co do odbycia Walnego Zgromadzenia ani co do postawienia poszczególnych spraw na porządku obrad, Walne Zgromadzenie odbywa się prawidłowo i jest zdolne, pomimo braku formalnego zwołania, zgodnie z art. 405 §1 Kodeksu spółek handlowych do powzięcia uchwał w sprawach objętych porządkiem obrad. ----------

Przewodniczący Zgromadzenia oświadczył, iż Rejestr Akcjonariuszy Spółki prowadzi Spółka pod firmą: mBank Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie. ----------

Lista obecności została wyłożona przez Przewodniczącego Zgromadzenia podczas obrad Zgromadzenia. ----------

Ad 4 porządku obrad: ----------

Przewodniczący zaproponował podjęcie uchwały o następującej treści. ----------

UCHWAŁA Nr 1
Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia
spółki pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna
z siedzibą w Warszawie
z dnia 08 lipca 2025 roku
w sprawie zatwierdzenia porządku obrad

§ 1.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie postanawia niniejszym zatwierdzić następujący porządek obrad Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia: ----------

1. Otwarcie Zgromadzenia. ----------
2. Wybór Przewodniczącego Zgromadzenia. ----------
3. Stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia i jego zdolności do podejmowania uchwał. ----------
4. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia porządku obrad Zgromadzenia. ----------
5. Podjęcie uchwały w sprawie emisji przez Spółkę obligacji zwykłych na okaziciela serii F w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji. ----------
6. Zamknięcie Zgromadzenia. ----------

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia. ----------

Po głosowaniu Przewodniczący ogłosił wyniki: ----------

- w głosowaniu oddano ważne głosy z 96.000 akcji, stanowiących 100% w kapitale zakładowym, ----------
- w głosowaniu oddano łącznie 96.000 ważnych głosów, ----------
- za przyjęciem uchwały oddano 96.000 głosów, ----------
- przeciw oddano 0 głosów, ----------
- wstrzymało się 0 głosów. ----------

Przewodniczący stwierdził, że zaproponowana uchwała została przez Zgromadzenie ***podjęta*** *w głosowaniu* ***jawnym***. ----------

Ad 5 porządku obrad: ----------

Następnie Przewodniczący zaproponował podjęcie uchwały w sprawie ustanowienia w Spółce programu emisji obligacji.----------

UCHWAŁA Nr 2
Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia
spółki pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna
z siedzibą w Warszawie
z dnia 08 lipca 2025 roku
w sprawie emisji przez Spółkę obligacji zwykłych na okaziciela serii F w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji

Działając na podstawie § 22 ust.1 pkt 12) Statutu „WAN" S.A. z siedzibą w Warszawie, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki uchwala, co następuje: ----------

§ 1.

1. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki wyraża zgodę na dokonanie przez Spółkę emisji obligacji w ramach program emisji obligacji, o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 50.000.000,00 PLN (pięćdziesiąt milionów 00/100 złotych) („**Program**"), tj. obligacji zwykłych na okaziciela, serii oznaczonej literą „F", niemających formy dokumentu, w liczbie nie wyższej niż 20.429 (dwadzieścia tysięcy czterysta dwadzieścia dziewięć), o wartości nominalnej 1.000 zł (tysiąc złotych) każda, o łącznej wartości nominalnej do 20.429.000 zł (słownie: dwadzieścia milionów czterysta dwadzieścia dziewięć tysięcy złotych), po zmiennej cenie emisyjnej, zależnej od dnia złożenia zapisu, nie mniejszej jednak niż 1.000 zł (tysiąc złotych) za jedną Obligację serii F, oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej, o terminie wykupu i na pozostałych szczegółowych warunkach określonych wedle uznania Zarządu Spółki lub ustanowionego pełnomocnika (dalej: „**Obligacje**", „**Obligacje serii F**"), z zastrzeżeniem ust. 2-3. ----------

2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki postanawia, że wszystkie Obligacje serii F, będą przedmiotem wniosku o wprowadzenie do alternatywnego systemu obrotu prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. ----------
3. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki postanawia, że Obligacje serii F będą przedmiotem wniosku o asymilację Obligacji z obligacjami serii E wyemitowanymi przez Emitenta w dniu 18 czerwca 2025 r. (zgodnie z Regulacjami KDPW). ----------
4. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki określa dla Obligacji serii F próg emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach na poziomie 5.000 (słownie: pięć tysięcy) Obligacji serii F. ----------

§ 2.

Upoważnia się Zarząd Spółki do podejmowania wszelkich czynności faktycznych i prawnych dla wykonania niniejszej uchwały, w szczególności do: ustalania i przyjęcia szczegółowych warunków emisji Obligacji serii F, sporządzenia dokumentacji formalno-prawnej niezbędnej do emisji Obligacji, wyboru podmiotów, którym zostaną zaoferowane Obligacje serii F, wyboru podmiotów uczestniczących w procesie emisji Obligacji, ustanowienia zabezpieczeń Obligacji, dokonania przydziału Obligacji serii F, podejmowania czynności wymaganych do zarejestrowania Obligacji serii F w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW oraz do dokonywania wszelkich innych czynności faktycznych i prawnych związanych z emisją Obligacji, ustanawianiem zabezpieczeń Obligacji serii F, wykupem lub wcześniejszym wykupem Obligacji, jak również nabyciem Obligacji serii F w celu umorzenia a także ustanowieniem pełnomocnika do reprezentacji Spółki w wykonaniu niniejszej uchwały. ----------

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia. ----------

Po głosowaniu Przewodniczący ogłosił wyniki: ----------
- w głosowaniu oddano ważne głosy z 96.000 akcji, stanowiących 100% w kapitale zakładowym, ----------
- w głosowaniu oddano łącznie 96.000 ważnych głosów, ----------
- za przyjęciem uchwały oddano 96.000 głosów, ----------
- przeciw oddano 0 głosów, ----------
- wstrzymało się 0 głosów. ----------

Przewodniczący stwierdził, że zaproponowana uchwała została przez Zgromadzenie ***podjęta*** *w głosowaniu* ***jawnym***. ----------

Ad 6 porządku obrad: ----------

Wobec wyczerpania porządku obrad Przewodniczący zamknął Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, załączając do protokołu listę obecności. ----------

§ 2. Tożsamość Przewodniczącego Zgromadzenia – Pana **Witolda** Dariusza **Anyszki,** posiadającego obywatelstwo polskie, urodzonego w Polsce, według oświadczenia adres: 00-175 Warszawa, Aleja Jana Pawła II nr 80 lokal 1, PESEL 62092000012, notariusz stwierdziła na podstawie dowodu osobistego CCC 094849, ważnego do dnia 29 marca 2026 roku. -------

§ 3. Wypisy niniejszego aktu wydawać należy Spółce i Akcjonariuszom w dowolnej liczbie. ----------

§ 4. Koszty związane z podpisaniem niniejszego aktu notarialnego wynoszą: ----------

1) wynagrodzenie notariusza na podstawie § 9 i § 17 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej w kwocie ---------- **1.300,00 zł,**

2) podatek od towarów i usług (23%) na podstawie art. 41 ust. 1 w związku z art. 146ef ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług w kwocie ---------**299,00 zł.**

Podatku od czynności cywilnoprawnych nie pobrano stosownie do art. 1 ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych nie podlega temu podatkowi.

Podane powyżej kwoty nie obejmują kosztów wypisów tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów. ----------

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.

Na oryginale aktu właściwe podpisy Przewodniczącego i notariusza.

Repertorium A numer 2531/2025

Wypis ten wydano Spółce.----------

Pobrano: ----------

a) wynagrodzenie notariusza na podstawie § 12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej z dnia 28 czerwca 2004 roku w kwocie ---------- **30,00 zł,**

b) podatek od towarów i usług (23%) na podstawie art. 41 ust. 1 w związku z art. 146ef ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług w kwocie ----------**6,90 zł.**

Warszawa, dnia 08 lipca 2025 roku. ----------

MAŁGORZATA KIERUZAL-RYDZEWSKA NOTARIUSZ W WARSZAWIE

Małgorzata Kieruzal-Rydzewska

notariusz

PUSTA STRONA

Warszawa, dnia 08 lipca 2025 r.

LISTA OBECNOŚCI
Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy
spółki pod firmą WAN S.A. z siedzibą w Warszawie
odbytego w Warszawie
w dniu 08 lipca 2025 r.

Spółka pod firmą
ANWIT spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie
posiadająca 14.399 akcji i głosów
- w jej imieniu
Witold Anyszka – Prezes Zarządu

Spółka pod firmą
W.A. Inwestycje spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie
posiadająca 5.321 akcji i głosów
- w jej imieniu
Witold Anyszka – Prezes Zarządu

Spółka pod firmą
Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe WITAN sp. z o.o.
z siedzibą w Warszawie posiadająca 11.392 akcje i głosów
- w jej imieniu
Witold Anyszka – Prezes Zarządu

Spółka pod firmą
Przedsiębiorstwo ANRA spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie
posiadająca 11.056 akcji i głosów
- w jej imieniu
Rafał Anyszka – Prezes Zarządu

Spółka pod firmą
W.A.-Hotele Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie
Posiadająca 28.323 akcje i głosy
- w jej imieniu
Witold Anyszka – pełnomocnik

Spółka pod firmą
WAN 11 Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie
posiadająca 25.509 akcji i głosów
- w jej imieniu
Witold Anyszka – Prezes Zarządu

Przewodniczący Zgromadzenia
- Pan Witold Anyszka


MAŁGORZATA KIE
N O T A R I U S Z
RYDZEWSKA
W WARSZAWIE

KRN

REJESTRY NOTARIALNE

Krajowa Rada Notarialna
00-172 Warszawa, ul. Dzika 19/23,
fax 22 635 79 10, e-mail: biuro@krn.org.pl

Centralne Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych

Zawiadomienie o zarejestrowanym elektronicznym dokumencie notarialnym.

ORYGINAŁ

Rep. A:	2529/2025
Tytuł:	PROTOKÓŁ NADZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA

WYPIS

Rep. N, data rejestracji:	**RW93-00039-09684, 2025-07-08 17:24**
Rep. A:	2530/2025
Data, miejsce sporządzenia:	2025-07-08, WARSZAWA

ORGAN WYDAJĄCY

Notariusz:	KIERUZAL-RYDZEWSKA MAŁGORZATA
Siedziba kancelarii:	WARSZAWA

ODBIORCA

Nazwa:	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

HISTORIA

2025-07-08 17:24 WPIS REP. A ORYGINAŁU: 2529/2025, REP. A.: 2530/2025 NOTARIUSZ: KIERUZAL-RYDZEWSKA MAŁGORZATA, WARSZAWA

s/k: 2462AD4CC8966572FABDF95F35074FD8EAEF5558

Uchwała Nr 1/VII/2025

ZARZĄDU „WAN" S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE
Z DNIA 11 LIPCA 2025 ROKU
W SPRAWIE EMISJI OBLIGACJI ZWYKŁYCH NA OKAZICIELA SERII F W RAMACH BEZPROSPEKTOWEGO PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI I USTALENIA WARUNKÓW ICH EMISJI

(„UCHWAŁA")

Zważywszy, że:

1. *w dniu 12 marca 2025 r. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy spółki „WAN" S.A. z siedzibą w Warszawie („**Spółka**") podjęło uchwałę nr 3 w sprawie ustanowienia w Spółce bezprospektowego programu emisji obligacji;*
2. *w dniu12 marca 2025 r, Zarząd Spółki podjął uchwałę nr 1/III/2025 w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji, na podstawie której w Spółce ustanowiony został program emisji obligacji, w ramach którego Spółka jest uprawniona do emitowania, w jednej lub wielu seriach, obligacji o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych obligacji nie wyższej niż 50.000.000 PLN (pięćdziesiąt milionów złotych) lub równowartość tej kwoty wyrażona w euro („**Program**"),*
3. *w dniu 08 lipca 2025 r. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę nr 2 w sprawie emisji przez Spółkę obligacji zwykłych na okaziciela serii F w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji,*
4. *na dzień podjęcia niniejszej uchwały w ramach Programu zostało wyemitowanych: (i) 19.000 obligacji zwykłych na okaziciela serii D o łącznej wartości nominalnej 19.000.000 PLN z terminem ich wykupu przypadającym w dniu 25 marca 2029 r. oraz (ii) 10.571 obligacji zwykłych na okaziciela serii E o łącznej wartości nominalnej 10.571.000 PLN z terminem ich wykupu przypadającym w dniu 17 czerwca 2029 r.*

Zarząd Spółki niniejszym postanawia, co następuje:

§ 1

Zarząd Spółki działając na podstawie art. 2 pkt 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach („**Ustawa o obligacjach**") oraz art. 371 Kodeksu Spółek Handlowych, postanawia wyemitować w ramach Programu do 20.429 (dwadzieścia tysięcy czterysta dwadzieścia dziewięć) obligacji na okaziciela serii F, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 (tysiąc) złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 20.429.000,00 (dwadzieścia milionów czterysta dwadzieścia dziewięć tysięcy) złotych („**Obligacje**"), na następujących warunkach:

a) rodzaj Obligacji: zwykłe na okaziciela;

b) waluta Obligacji: złoty (PLN);

c) cena emisyjna jednej Obligacji: zmienna, zależna od dnia złożenia zapisu, nie niższa niż 1.000,00 zł;

d) forma i waluta wypłaty świadczeń z Obligacji: określone i wypłacane wyłącznie w formie pieniężnej w walucie złoty (PLN);

e) oprocentowanie: oprocentowane stopą zmienną zgodnie z zasadami wskazanymi w warunkach emisji Obligacji („**Warunki Emisji Obligacji**");

f) rodzaj oferty: oferta publiczna w rozumieniu art. 2 lit. d) rozporządzenia 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 („Rozporządzenie 2017/1129"), dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu, pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b ust. 1 Ustawy o ofercie publicznej

i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych („**Ustawa o Ofercie**"), która zgodnie z art. 1 ust. 4 Rozporządzenia 2017/1129 nie wymaga opublikowania prospektu, z zastrzeżeniem dopuszczalnej przepisami prawa możliwości łączenia rodzajów ofert publicznych wskazanych w powyższym przepisie, tj. na podstawie:

(i) art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia 2017/1129, tj. oferty Obligacji skierowanej do inwestorów kwalifikowanych w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129, lub

(ii) art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia 2017/1129, tj. oferty Obligacji skierowanej do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129;

g) dokument, na podstawie którego Obligacje są proponowane do nabycia: memorandum informacyjne, sporządzone na podstawie art. 38b ust. 1 Ustawy o Ofercie,

h) próg emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o obligacjach: 5.000 (pięć tysięcy) Obligacji;

i) zabezpieczenie: tak;

j) Zgromadzenie Obligatariuszy: tak;

k) rejestracja: w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. Planowane złożenie wniosku o asymilację Obligacji z obligacjami serii E wyemitowanymi przez Emitenta w dniu 18 czerwca 2025 r.

l) obrót zorganizowany: planowane złożenie wniosku o wprowadzenie Obligacji do alternatywnego systemu obrotu prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

2. Emisja Obligacji nastąpi w ramach Programu emisji Obligacji ustanowionego uchwałą Zarządu Spółki nr 1/III/2025 z dnia 12 marca 2025 r.
3. Szczegółowe warunki oferty Obligacji, w tym w szczególności oprocentowanie, termin wykupu Obligacji, sposoby zabezpieczenia wierzytelności z tytułu Obligacji, zostały określone w Warunkach Emisji Obligacji serii F oraz w pozostałej dokumentacji ofertowej.
4. Zarząd niniejszym przyjmuje Warunki Emisji Obligacji serii F, które stanowią załącznik nr 1 do Uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.

Załączniki:

Załącznik nr 1 – Warunki Emisji Obligacji serii F.

Na posiedzeniu są obecni wszyscy Członkowie Zarządu Spółki, za uchwałą w głosowaniu jawnym oddano 2 głosy, a zatem uchwała podjęta, jednomyślnie.

_____

Aneta Zdulska
Członek Zarządu

Aneta Zdulska
Elektronicznie podpisany przez Aneta Zdulska
Data: 2025.07.11 17:13:14 +02'00'

_____

Sergiusz Kulka
Członek Zarządu

Sergiusz Jan Kulka
Elektronicznie podpisany przez Sergiusz Jan Kulka
Data: 2025.07.11 17:19:00 +02'00'

UCHWAŁA NR 2/VII/2025

ZARZĄDU „WAN" S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE

Z DNIA 29 LIPCA 2025 ROKU

W SPRAWIE PRZYDZIAŁU OBLIGACJI SERII F

Zarząd spółki "WAN" S.A. z siedzibą w Warszawie, Al. Jana Pawła II 80/1, 00-175 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000018902, NIP: 5271252012, REGON: 011282079, o kapitale zakładowym w wysokości 9.600.000 zł (wpłaconym w całości) („**Emitent**") działając na podstawie:

i. Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach („**Ustawa o obligacjach**"),
ii. Uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 3 z dnia 12 marca 2025 roku w sprawie ustanowienia w Spółce bezprospektowego programu emisji obligacji (objętej aktem notarialnym Repertorium A nr 859/2025),
iii. Uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 8 lipca 2025 roku w sprawie emisji przez Spółkę obligacji zwykłych na okaziciela serii F w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji (objętej aktem notarialnym Repertorium A nr 2529/2025),
iv. Uchwały Zarządu Emitenta nr 1/III/2025 z dnia 12 marca 2025 roku w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji,
v. Uchwały Zarządu Emitenta nr 1/VII/2025 z dnia 11 lipca 2025 roku w sprawie emisji przez Spółkę obligacji zwykłych na okaziciela serii F w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji,

oraz zgodnie z warunkami określonymi w Warunkach Emisji Obligacji serii F spółki pod firmą „WAN" S.A. z siedziba w Warszawie („**Warunki Emisji**") sporządzonymi przez Emitenta w dniu 11 lipca 2025 r. w związku z ofertą publiczną do 20.429 (dwadzieścia tysięcy czterysta dwadzieścia dziewięć) obligacji na okaziciela serii F („**Obligacje**") Emitenta o jednostkowej wartości nominalnej 1.000,00 (słownie: tysiąc 00/100) złotych każda, emitowanych na podstawie art. 33 pkt 1 Ustawy o obligacjach, w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 2 lit. d) rozporządzenia 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 („**Rozporządzenie 2017/1129**"), dla której nie ma obowiązku

opublikowania prospektu, pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b ust. 1 Ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych („**Ustawa o Ofercie**"), z zastrzeżeniem dopuszczalnej przepisami prawa możliwości łączenia rodzajów ofert publicznych wskazanych w powyższym przepisie, tj. na podstawie:

(i) art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia 2017/1129, tj. oferty Obligacji skierowanej do inwestorów kwalifikowanych w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129 lub

(ii) art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia 2017/1129, tj. oferty Obligacji skierowanej do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129;

podejmuje niniejszym uchwałę o następującej treści:

§ 1

1. Zarząd Emitenta stwierdza dojście emisji Obligacji do skutku.
2. Wobec:
    a. opłacenia zapisów przez Inwestorów;
    b. osiągnięcia progu emisji, o którym mowa w pkt. 10.1 warunków emisji Obligacji;
    c. dostarczenia Firmie Inwestycyjnej (Noble Securities S.A) kopii (skanów), natomiast Administratorowi Zabezpieczeń (GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi sp. p. z siedzibą w Warszawie) oryginałów wypisów aktów notarialnych obejmujących:
        (i) umowę zawierającą oświadczenie „WAN" S.A. oraz „WAN 26" sp. z o.o. o zmianie oświadczenia o ustanowieniu hipoteki z dnia 17 czerwca 2025 r. (Rep. A nr 2168/2025), która została ustanowiona jako hipoteka umowna łączna na Nieruchomościach tytułem zabezpieczenia obligacji serii E, w celu objęcia tym zabezpieczeniem hipotecznym dodatkowo obligacji serii F.
        (ii) Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez „WAN 26" sp. z o. o.,
        (iii) Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez „WAN" S.A.,

    Zarząd Emitenta postanawia po dokonaniu proporcjonalnej redukcji zapisów przydzielić łącznie 20.429 (dwadzieścia tysięcy czterysta dwadzieścia dziewięć) Obligacji o wartości nominalnej 1.000 PLN (jeden tysiąc złotych) każda, o łącznej wartości nominalnej 20.429.000 PLN (dwadzieścia milionów czterysta dwadzieścia dziewięć tysięcy złotych).

3. Wykaz inwestorów i liczba przydzielonych na ich rzecz Obligacji stanowi ***Załącznik nr 1*** do niniejszej Uchwały.
4. Do dnia zarejestrowania przydzielonych Obligacji w KDPW ewidencję, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi będzie prowadzić Noble Securities S.A.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.

Załączniki:
Załącznik nr 1 – Wykaz Inwestorów i liczba przydzielonych na ich rzecz Obligacji.

W głosowaniu nad powyższą uchwałą oddano 2 głosy, z czego 2 głosy oddano „za", nie oddano głosów „przeciw", ani „wstrzymujących się", a tym samym powyższa uchwała została powzięta.

W imieniu Emitenta

Aneta Zdulska
Elektronicznie podpisany przez Aneta Zdulska
Data: 2025.07.29 15:10:16 +02'00'

Sergiusz Jan Kulka
Elektronicznie podpisany przez Sergiusz Jan Kulka
Data: 2025.07.29 15:38:47 +02'00'

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII E

SPÓŁKI POD FIRMĄ

„WAN" S.A.

(„WARUNKI EMISJI")

Warszawa, 17 grudnia 2025 r.

Tekst uwzględniający zmiany wprowadzone Aneksem nr 1 z dnia 12 czerwca 2025 r. oraz zmiany zawarte w treści Uchwały nr 3/2025 z dnia 17 grudnia 2025 r. Zgromadzenia Obligatariuszy obligacji serii E oraz obligacji serii F z dnia 17 grudnia 2025 r.

1. DEFINICJE

1.1. W niniejszym dokumencie wyrażenia i zwroty pisane wielką literą mają znaczenie nadane im poniżej:

1.1.1. „**Administrator Wskaźników Referencyjnych**" oznacza podmiot sprawujący kontrolę nad opracowywaniem wskaźników referencyjnych wpisany do rejestru administratorów i wskaźników referencyjnych prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych, którym dla WIBOR i WIRON na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji jest GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie;

1.1.2. „**Administrator Zabezpieczeń**" oznacza GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi sp. p. z siedzibą w Warszawie, ul. Książęca 4, 00-498 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: 0000541501, która na podstawie umowy zawartej z Emitentem pełni funkcję **administratora zabezpieczeń** w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach, a w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Hipoteki również funkcję **administratora hipoteki** w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach;

1.1.3. „**Agent Emisji**" oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta emisji w rozumieniu art. 7a ust. 1 Ustawy o Obrocie;

1.1.4. „**Agent Kalkulacyjny**" oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta kalkulacyjnego (tj. podmiotu dokonującego obliczeń wysokości poszczególnych świadczeń z Obligacji);

1.1.5. „**Agent Płatniczy**" oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta płatniczego w rozumieniu Regulaminu KDPW (tj. podmiotu pośredniczącego w przekazywaniu KDPW środków pieniężnych na potrzeby spełnienia świadczeń z Obligacji);

1.1.6. „**Alternatywny System Obrotu**" lub „**ASO**" oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez GPW w ramach systemu Catalyst;

1.1.7. „**Brak Zezwolenia WIBOR**" oznacza, sytuację, w której administratorowi WIBOR zostało cofnięte lub zawieszone zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania WIBOR, w wyniku czego WIBOR nie może być dalej stosowany przez banki w Polsce;

1.1.8. „**Cena Emisyjna**" oznacza cenę nabycia w obrocie pierwotnym jednej Obligacji określoną w pkt 7.2;

1.1.9. „**Dzień Emisji**" oznacza dzień, w którym po raz pierwszy prawa z Obligacji zostaną zapisane w Ewidencji. Planowany Dzień Emisji został określony w pkt 9.2;

1.1.10. ,,**Dłużnik Hipoteczny**" oznacza każdoczesnego właściciela, względnie użytkownika wieczystego, Nieruchomości stanowiącej przedmiot Hipoteki;

1.1.11. „**Dzień Płatności**" oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;

1.1.12. „**Dzień Płatności Odsetek**" oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu. Dni Płatności Odsetek za poszczególne Okresy Odsetkowe zostały określone w pkt 14.4;

1.1.13. „**Dzień Roboczy**" oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dzień ustawowo wolny od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność w sposób umożliwiający podejmowanie czynności związanych z rejestracją lub przenoszeniem Obligacji i realizacją świadczeń z tytułu Obligacji;

1.1.14. „**Dzień Ustalenia Praw**" oznacza dzień, na który ustala się listę podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z Obligacji, przypadający na dwa Dni Robocze przed danym Dniem Płatności, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania odpowiednio natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta, (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, (iv) wykupu Obligacji, który następuje po Dniu Wykupu, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się 2 (drugi) Dzień Roboczy po dniu, w którym kwota świadczenia została przekazana KDPW oraz (v) innych przypadków wskazanych w bezwzględnie obowiązujących przepisach prawa, dla których zastrzeżono inny dzień jako Dzień Ustalenia Praw;

1.1.15. „**Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania**" oznacza dzień przypadający na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa;

1.1.16. „**Dzień Przydziału**" oznacza dzień, w którym Emitent dokona przydziału Obligacji. Planowany Dzień Przydziału został określony w pkt 9.1;

1.1.17. „**Dzień Weryfikacji**" oznacza dzień, na który zostanie sporządzona Cykliczna Wycena, o której mowa w pkt 15.13.1;

1.1.18. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**" oznacza odpowiednio dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta ustalony zgodnie z pkt 13.4 lub dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza ustalony zgodnie z pkt 13.3;

1.1.19. „**Dzień Wykupu**" oznacza dzień wskazany w pkt 12.1;

1.1.20. „**Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań**" ma znaczenie nadane w pkt 13.3.6 lit. a);

1.1.21. „**Emitent**" lub „**Spółka**" oznacza spółkę „WAN" S.A. z siedzibą w Warszawie, Al. Jana Pawła II 80/1, 00-175 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000018902, NIP: 5271252012, REGON: 011282079, o kapitale zakładowym w wysokości 9.600.000 zł (wpłaconym w całości), dla której prowadzona jest strona internetowa pod adresem www.wan.com.pl, będącą emitentem Obligacji;

1.1.22. „**Ewidencja**" oznacza ewidencję osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;

1.1.23. „**Firma Inwestycyjna**" oznacza spółkę Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 67, 00-838 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 0000018651, będącą firmą inwestycyjną, za pośrednictwem której będzie prowadzona Oferta;

1.1.24. „**GPW**" oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;

1.1.25. „**Grupa Emitenta**" oznacza łącznie Emitenta oraz Podmioty Zależne Emitenta;

1.1.26. „**Hipoteka**" oznacza ograniczone prawo rzeczowe w postaci hipoteki łącznej o docelowo najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia ustanowionej przez Emitenta oraz WAN 26 na rzecz Administratora Zabezpieczeń łącznie na Nieruchomości 1, Nieruchomości 2, Nieruchomości 3, Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5 jako zabezpieczenie Obligacji, na warunkach określonych w pkt 15.4 Warunków Emisji oraz – w przypadku jej ustanowienia – Hipotekę Dodatkową;

1.1.27. „**Hipoteka Dodatkowa**" oznacza ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu z Obligacji w postaci hipoteki na Nieruchomości Dodatkowej, ustanowiona zgodnie z pkt 15.13.2 lit. b);

1.1.28. „**Kapitały Własne**" oznacza wartość bilansową skonsolidowanego kapitału własnego Grupy Emitenta wykazanego w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;

1.1.29. „**KDPW**" oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. oraz o ile z kontekstu nie wynika inaczej, system depozytowy prowadzony przez tę spółkę;

1.1.30. „**Kodeks Cywilny**" oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny;

1.1.31. „**Kodeks postępowania cywilnego**" oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego;

1.1.32. „**Kodeks Spółek Handlowych**" oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych;

1.1.33. „**Kontrahent Centralny**" oznacza licencjonowanego kontrahenta centralnego, za pośrednictwem, którego są rozliczane transakcje, które wykorzystują WIBOR i zabezpieczają ryzyko jego zmian, w szczególności LCH Ltd lub KDPW_CCP S.A.;

1.1.34. **„Korekta**" oznacza określone zgodnie z pkt 14.13 wartość lub działanie, które jest stosowane, aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym;

1.1.35. „**Kwota Odsetek**" oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 14;

1.1.36. „**Kwota Wykupu**" oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji na dany Dzień Płatności;

1.1.37. „**Marża**" oznacza wartość procentową określoną w pkt 14.5.1, służącą do ustalenia Oprocentowania Obligacji;

1.1.38. „**Materiały informacyjne**" oznacza łącznie sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz przyjętymi przez Emitenta zasadami (polityką) rachunkowości (i) roczne jednostkowe i skonsolidowane raporty okresowe Emitenta, (ii) półroczne jednostkowe i skonsolidowane raporty okresowe Emitenta;

1.1.39. „**Nieruchomość 1**" oznacza nieruchomość lokalową zlokalizowaną w budynku mieszkalno-biurowym Babka Tower (działka ewidencyjna 3/1) położoną w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80, lokal nr VII, o powierzchni 409,60 m^2, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa

(X Wydział Ksiąg Wieczystych) w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr WA4M/00234839/4 stanowiącą własność Emitenta;

1.1.40. „**Nieruchomość 2**" oznacza nieruchomość lokalową zlokalizowaną w budynku mieszkalno-biurowym Babka Tower (działka ewidencyjna 3/1), położoną w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80, lokal nr 157, o łącznej powierzchni 367,8 m^2, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa (X Wydział Ksiąg Wieczystych) w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr WA4M/00306307/2, stanowiącą własność Emitenta;

1.1.41. „**Nieruchomość 3**" oznacza nieruchomość lokalową zlokalizowaną w budynku mieszkalno-biurowym Babka Tower (działka ewidencyjna nr 3/1) położonym w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80, lokal nr VI o powierzchni 403,30 m^2, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa (X Wydział Ksiąg Wieczystych) w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr WA4M/00234838/7, stanowiącą własność WAN 26;

1.1.42. „**Nieruchomość 4**" oznacza nieruchomość lokalową zlokalizowaną w Węgorzewie przy ul. Małej 6 lokal nr I, o powierzchni 416,40 m^2, dla której Sąd Rejonowy w Giżycku (VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Węgorzewie) prowadzi księgę wieczystą nr OL2G/00020859/4, stanowiącą własność WAN 26;

1.1.43. „**Nieruchomość 5**" oznacza nieruchomość lokalową zlokalizowaną w Węgorzewie przy ul. Małej 6 lokal nr II, o powierzchni 238,82 m^2, dla której Sąd Rejonowy W Giżycku (VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Węgorzewie) prowadzi księgę wieczystą nr OL2G/00020421/5, stanowiącą własność WAN 26;

1.1.44. „**Nieruchomości**" oznacza łącznie Nieruchomość 1, Nieruchomość 2, Nieruchomość 3, Nieruchomość 4 i Nieruchomość 5, oraz – w przypadku ustanowienia Hipoteki Dodatkowej – Nieruchomość Dodatkową, a każda z osobna zwana **Nieruchomością**;

1.1.45. „**Nieruchomość Dodatkowa**" oznacza nieruchomość zaakceptowaną uprzednio przez Firmę Inwestycyjną i Administratora Zabezpieczeń (przy czym przez Administratora Zabezpieczeń jedynie jednak w zakresie wpisów istniejących w księdze wieczystej prowadzonej dla takiej nieruchomości pod kątem możliwości ustanowienia na takiej nieruchomości Hipoteki Dodatkowej) jako przedmiot Hipoteki Dodatkowej;

1.1.46. „**Obligacje**" oznacza emitowane przez Emitenta w ramach Programu, na podstawie Uchwały Emisyjnej, obligacje zwykłe na okaziciela serii E, których warunki emisji określają niniejsze Warunki Emisji;

1.1.47. „**Obligatariusz**" oznacza osobę, na której Rachunku Papierów Wartościowych jest zarejestrowana przynajmniej jedna Obligacja lub osobę uprawnioną z co najmniej jednej Obligacji zapisanej na Rachunku Zbiorczym, z zastrzeżeniem, że do czasu zarejestrowania Obligacji w KDPW za Obligatariusza będzie uważać się podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji;

1.1.48. „**Odsetki**" oznacza należne Obligatariuszom świadczenie okresowe z tytułu Obligacji, obliczane i należne zgodnie z pkt 14;

1.1.49. „**Ogłoszenie Braku Reprezentatywności**" oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający publicznego oświadczenia, że WIBOR przestał lub przestanie być reprezentatywny dla właściwego dla niego rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą WIBOR miał mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności;

1.1.50. „**Ogłoszenie Końca Publikacji**" oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że WIBOR przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego

oświadczenia nie został wyznaczony następca, który będzie nadal obliczał lub publikował WIBOR;

1.1.51. „**Oferta**" oznacza ofertę publiczną Obligacji prowadzoną na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a) lub lit. b) Rozporządzenia Prospektowego poprzez kierowanie Propozycji Nabycia wyłącznie do inwestorów kwalifikowanych lub do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innych niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia Prospektowego, dla której przepisy Rozporządzenia Prospektowego oraz Ustawy o Ofercie nie przewidują obowiązku udostępnienia prospektu ani memorandum informacyjnego;

1.1.52. „**Okres Odsetkowy**" oznacza okres, od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. Dnia Przydziału (włącznie z tym dniem) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) oraz każdy następny okres trwający od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie) do następnego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia). Szczegółowe daty rozpoczęcia i zakończenia poszczególnych Okresów Odsetkowych zostały określone w pkt 14.4;

1.1.53. „**Okres Opóźnienia w Powiadomieniu**" ma znaczenie nadane w pkt 13.3.6 lit. f);

1.1.54. „**Oprocentowanie**" oznacza Stopę Bazową powiększoną o Marżę, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek, zgodnie z pkt 14.5.1;

1.1.55. ,,**Oświadczenie KDPW**" ma znaczenie nadane w pkt 15.15.2;

1.1.56. „**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta**" ma znaczenie nadane w pkt 16.1;

1.1.57. ,,**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Nabywcę z Grupy Emitenta**" ma znaczenie nadane w pkt 15.15.3. ii;

1.1.58. „**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26**" ma znaczenie nadane w pkt 16.2;

1.1.59. „**Oświadczenie Zgodności**" ma znaczenie nadane w pkt 19.3;

1.1.60. „**PLN**", „**zł**" lub „**złoty**" oznacza polski złoty, tj. oficjalny środek płatniczy w Rzeczpospolitej Polskiej zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o denominacji złotego;

1.1.61. „**Podmiot Prowadzący Rachunek**" oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;

1.1.62. „**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;

1.1.63. „**Podmioty Zależne Emitenta**" oznacza podmioty objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Emitenta;

1.1.64. „**Podstawowa Działalność Gospodarcza**" oznacza działalność gospodarczą polegającą na kupnie i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek, wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami – własnymi lub dzierżawionymi, pośrednictwie w obrocie nieruchomościami, zarządzaniu nieruchomościami na zlecenie oraz w przypadku Emitenta działalności holdingów finansowych.

1.1.61a **Pozostałe Obligacje**" oznacza obligacje, w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, które zostaną wyemitowane przez Emitenta w przyszłości (z wyłączeniem Obligacji objętych

niniejszymi Warunkami Emisji), z których wierzytelności będą mogły zostać docelowo zabezpieczone hipoteką umowną łączną ustanowioną na tych samych Nieruchomościach, które są przedmiotem Hipoteki mającej zabezpieczać wierzytelności z Obligacji i z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia.

1.1.65. „**Prawo Restrukturyzacyjne**" oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne;

1.1.66. „**Prawo Upadłościowe**" oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe;

1.1.67. **„Premia"** ma znaczenie nadane w pkt. 13.4.7;

1.1.68. „**Program**" oznacza ustanowiony przez Emitenta na podstawie Uchwał o Programie bezprospektowy program emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych obligacji nie wyższej niż 50.000.000 zł (pięćdziesiąt milionów złotych);

1.1.69. „**Propozycja Nabycia**" oznacza dokument, o którym mowa w art. 34 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, niebędący prospektem emisyjnym, ani memorandum informacyjnym w rozumieniu Ustawy o Ofercie, na podstawie którego inwestorom proponuje się nabycie Obligacji, zawierający m.in. Warunki Emisji;

1.1.70. „**Przypadek Naruszenia**" ma znaczenie nadane w pkt 13.3.3;

1.1.71. „**Rachunek do Obsługi Obligacji**" oznacza rachunek papierów wartościowych i rachunek pieniężny (zwany również rachunkiem maklerskim), który zostanie otwarty dla Emitenta w Firmie Inwestycyjnej w celu obsługi świadczeń z tytułu Obligacji oraz Pozostałych Obligacji;

1.1.72. „**Rachunek Obligacji**" oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;

1.1.73. „**Rachunek Papierów Wartościowych**" oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;

1.1.74. „**Rachunek Zbiorczy**" oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie;

1.1.75. „**Regulacje ASO**" oznaczają obowiązujące regulaminy, uchwały, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez GPW określające zasady działania alternatywnego systemu obrotu Catalyst, w szczególności Regulamin ASO;

1.1.76. „**Regulacje KDPW**" oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności Regulamin KDPW i Szczegółowe Zasady Działania KDPW;

1.1.77. „**Regulamin ASO**" oznacza Regulamin alternatywnego systemu obrotu (stan prawny na dzień 22 listopada 2024 r., z późniejszymi zmianami);

1.1.78. „**Regulamin GPW**" oznacza Regulamin GPW (stan prawny na dzień 15 listopada 2024 r., z późniejszymi zmianami);

1.1.79. „**Regulamin KDPW**" oznacza Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie (stan prawny na dzień 28 października 2024 r., z późniejszymi zmianami);

1.1.80. „**Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych**" 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;

1.1.81. „**Rozporządzenie 2017/1129**" lub „**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;

1.1.82. „**Stopa Bazowa**" oznacza ustaloną zgodnie z pkt 14.7 – 14.22 stopę bazową, mającą zastosowanie do obliczenia Oprocentowania Obligacji;

1.1.83. „**Strona Internetowa Emitenta**" oznacza stronę internetową Emitenta dostępną pod adresem www.wan.com.pl lub innym, który go zastąpi;

1.1.84. „**Szczegółowe Zasady Działania KDPW**" oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych (stan prawny na dzień 18 listopada 2024 r., z późniejszymi zmianami);

1.1.85. „**Świadectwo Depozytowe**" oznacza świadectwo depozytowe w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie;

1.1.86. „**Uchwały Emisyjne**" oznacza łącznie uchwałę Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 22 maja 2025 r. w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii E w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji oraz uchwałę Zarządu Emitenta nr 1/V/2025 z dnia 27 maja 2025 r. w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii E w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji i ustalenia warunków ich emisji;

1.1.87. „**Uchwały o Programie**" oznacza łącznie uchwałę Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 3 z dnia 12 marca 2025 r. w sprawie ustanowienia w Spółce bezprospektowego programu emisji obligacji oraz uchwałę Zarządu Emitenta nr 1/III/2025 z dnia 12 marca 2025 r. w sprawie ustanowienia w Spółce bezprospektowego programu emisji obligacji;

1.1.88. „**Ustawa o Obligacjach**" oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;

1.1.89. „**Ustawa o Obrocie**" oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi;

1.1.90. „**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;

1.1.91. „**Ustawa o Rachunkowości**" oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości;

1.1.92. „**WAN 26**" oznacza spółkę „WAN 26" sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Al. Jana Pawła II 80/1, 00-175 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XVI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000213850, NIP: 5252310872, REGON: 015799709, o kapitale zakładowym w wysokości 30.755.950 zł (wpłaconym w całości);

1.1.93. „**Warunki Emisji**" oznaczają niniejszy dokument, który stanowi warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach;

1.1.94. „**Wcześniejszy Wykup**" oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na warunkach określonych w pkt 13;

1.1.95. „**WIBOR**" oznacza wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate), którego administratorem jest GPW Benchmark S.A. i którego stawki ustalane są na fixingu zgodnie z „Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR", a następnie publikowane

w danym dniu roboczym przez wyżej wymienionego administratora, lub za pośrednictwem uprawnionych dystrybutorów informacji;

1.1.96. „**Wskaźnik Alternatywny**" oznacza wskaźnik referencyjny, ustalony zgodnie z pkt 14.11, który zastępuje WIBOR w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji;

1.1.97. „**Wskaźnik Zadłużenia Netto**" oznacza stosunek łącznej wartości Zadłużenia Finansowego Netto do Kapitałów Własnych, obliczany każdorazowo na dzień, na który sporządzono roczne lub odpowiednio półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta i ustalany na podstawie danych zawartych w opublikowanym przez Emitenta odpowiednio rocznym lub półrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;

1.1.98. „**Zadłużenie Finansowe**" oznacza skonsolidowane zadłużenie Grupy Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta (w zależności od kontekstu) (bez podwójnego liczenia) z tytułu:

i. pożyczonych środków pieniężnych, udostępnionych przez banki lub inne podmioty i osoby trzecie,

ii. obligacji lub innych dłużnych papierów wartościowych,

iii. wszelkich zobowiązań z tytułu umów leasingu lub sprzedaży ratalnej, które zgodnie ze stosowanymi przez Grupę Emitenta zasadami (polityką) rachunkowości są traktowane jako zobowiązania bilansowe, z wyłączeniem zobowiązań z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, oraz

iv. oprocentowanych umownie kwot pozyskanych w ramach innych transakcji, mających z gospodarczego punktu widzenia skutek pożyczki (przy czym dla uniknięcie wątpliwości za takowe nie są uznawane zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz zaliczek, przedpłat lub zadatków otrzymanych z tytułu sprzedaży nieruchomości lub ich części, w szczególności z tytułu zawartych umów deweloperskich i przedwstępnych sprzedaży mieszkań) oraz zobowiązań z tytułu faktoringu odwrotnego,

powiększone o wartość udzielonych przez podmioty z Grupy Emitenta za zobowiązania podmiotów spoza tej grupy kapitałowej gwarancji, poręczeń, wystawionych weksli i innych tytułów prawnych, które mogą skutkować powstaniem zobowiązań finansowych, do niższej z następujących kwot: (i) bieżącego salda gwarantowanego lub poręczanego zobowiązania albo (ii) maksymalnej wysokości udzielonej gwarancji;

1.1.99. „**Zadłużenie Finansowe Netto**" oznacza łączną wartość bilansową skonsolidowanego Zadłużenia Finansowego Grupy Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta (w zależności od kontekstu) pomniejszoną o:

i. skonsolidowaną wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów posiadanych przez Grupę Emitenta, lub podmiotu z Grupy Emitenta (w zależności od kontekstu),

ii. wartość depozytów ustanowionych w celu zabezpieczenia spłaty Zadłużenia Finansowego Grupy Emitenta, lub podmiotu z Grupy Emitenta (w zależności od kontekstu),

iii. wartość środków pieniężnych o ograniczonej dostępności w związku z wpłatami z tytułu zawartych umów deweloperskich i przedwstępnych sprzedaży mieszkań na rachunki powiernicze;

1.1.100. „**Zgromadzenie Obligatariuszy**" oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji w rozumieniu art. 46 Ustawy o Obligacjach.

1.2. O ile z kontekstu nie wynika wprost inaczej w Warunkach Emisji:

1.2.1. wszelkie wyrażenia zdefiniowane w pkt 1.1 w liczbie pojedynczej mają przypisane znaczenie także w liczbie mnogiej i odwrotnie;

1.2.2. wszelkie odwołania do punktów odnoszą się do odpowiednich punktów Warunków Emisji;

1.2.3. wszelkie odniesienia do jakiegokolwiek dokumentu obejmują wszelkie jego zmiany oraz załączniki;

1.2.4. wszelkie odniesienia do przepisu prawa należy interpretować jako odniesienia do treści tego przepisu z każdorazowymi zmianami lub, w razie jego uchylenia lub utraty mocy obowiązującej, do przepisu, który go uchylił, albo który reguluje zasadniczo taką samą materię, jak przepis uchylony;

1.2.5. wszelkie odniesienia do jakiegokolwiek podmiotu oznaczają również następców prawnych takiego podmiotu.

2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI

2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii oznaczonej jako E, 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 w terminach w nich określonych.

2.2. Obligacje stanowią nieodwołalne, niepodporządkowane i bezwarunkowe zobowiązania Emitenta, równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa) równe względem wszystkich pozostałych, obecnych lub przyszłych, niezabezpieczonych rzeczowo i niepodporządkowanych zobowiązań Emitenta.

2.3. Obligacje nie mają formy dokumentu. Prawa z Obligacji powstają z chwilą zapisania ich po raz pierwszy w Ewidencji i do czasu rejestracji Obligacji w KDPW przysługują osobom wpisanym w Ewidencji jako osoby uprawnione z tych Obligacji. Od dnia rejestracji Obligacji w KDPW skutkującej zapisaniem Obligacji na Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczym Obligacje będą przysługiwać osobie będącej posiadaczem tego Rachunku Papierów Wartościowych lub odpowiednio osobie wskazanej podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osoba uprawniona z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym w liczbie wynikającej z tego wskazania.

2.4. Z zastrzeżeniem zdania następnego, Emitent jest jedynym podmiotem, od którego Obligatariusze mogą dochodzić spełnienia wierzytelności wynikających z Obligacji, z zastrzeżeniem przypadków połączenia lub przekształcenia Emitenta, w których – na zasadzie sukcesji uniwersalnej lub kontynuacji – podmiotem odpowiedzialnym za wykonanie zobowiązań wynikających z Obligacji będzie następca prawny lub podmiot po przekształceniu. W przypadku niewykonania przez Emitenta jego zobowiązań z tytułu Obligacji na zasadach określonych w Warunkach Emisji odpowiedzialność rzeczową z przedmiotu Hipoteki z chwilą jej ustanowienia, poza Emitentem odpowiadającym osobiście ponosić będzie również WAN 26, a w przypadku ustanowienia Hipoteki Dodatkowej – także właściciel (użytkownik wieczysty) Nieruchomości Dodatkowej, o ile zostanie ustanowiona Hipoteka Dodatkowa.

3. PODSTAWA PRAWNA I TRYB EMISJI OBLIGACJI

3.1. Obligacje emitowane są zgodnie z Ustawą o Obligacjach i Uchwałami o Programie, na podstawie Uchwał Emisyjnych.

3.2. Do Obligacji mają również zastosowanie właściwe przepisy prawa dotyczące instrumentów finansowych, a także odpowiednie Regulacje KDPW i Regulacje ASO.

3.3. Obligacje emitowane są w trybie art. 33 pkt 1) Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych na podstawie (i) art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia Prospektowego, poprzez kierowanie Propozycji Nabycia wyłącznie do inwestorów kwalifikowanych w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia Prospektowego lub (ii) art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia Prospektowego poprzez kierowanie Propozycji Nabycia do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu at. 2 lit. e) Rozporządzenia Prospektowego, tj. oferty publicznej papierów wartościowych, dla której przepisy Rozporządzenia Prospektowego oraz Ustawy o Ofercie nie przewidują obowiązku udostępnienia prospektu ani memorandum informacyjnego, w tym memorandum informacyjnego wskazanego w art. 38b Ustawy o Ofercie.

3.4. Inwestor może złożyć zapis na Obligacje w formie pisemnej lub w postaci elektronicznej, w sposób szczegółowo określony w Propozycji Nabycia.

4. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI

4.1. Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona, z zastrzeżeniem postanowień art. 8 ust. 4 – 8 oraz art. 8a ust. 1 Ustawy o Obligacjach.

4.2. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować do dnia rejestracji Obligacji w KDPW – zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach i Ustawy o Obrocie, a od dnia rejestracji Obligacji w KDPW – zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach, Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW.

4.3. Po ustaleniu uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu Obligacji prawa z Obligacji nie mogą być przenoszone. Jeżeli Emitent nie spełni w terminie przewidzianym w Warunkach Emisji świadczeń z tytułu wykupu Obligacji albo spełni je tylko w części, możliwość przenoszenia praw z Obligacji zostanie przywrócona po upływie tego terminu, przy czym prawa z Obligacji nie będą mogły zostać przeniesione na klienta detalicznego w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie.

4.4. Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do Alternatywnego Systemu Obrotu. Emitent złoży do GPW wniosek o wprowadzenie Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu w terminie 12 (dwunastu) miesięcy od Dnia Emisji.

5. CEL EMISJI

5.1. Emitent nie określa celu emisji Obligacji w rozumieniu art. 32 Ustawy o Obligacjach.

6. WALUTA OBLIGACJI

6.1. Obligacje będą emitowane w złotych (PLN).

7. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA

7.1. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000 (jeden tysiąc) złotych.

7.2. Cena emisyjna jednej Obligacji jest równa jej wartości nominalnej i wynosi 1.000 (jeden tysiąc) złotych.

8. WIELKOŚĆ EMISJI

8.1. Przedmiotem emisji (Oferty) jest nie więcej niż 31.000 (trzydzieści jeden tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 31.000.000 (trzydzieści jeden milionów) złotych.

8.2. Ostateczna liczba i łączna wartość nominalna wyemitowanych Obligacji zostanie określona wskutek dokonania przez Emitenta przydziału Obligacji i ich rejestracji w Ewidencji.

9. PLANOWANY DZIEŃ PRZYDZIAŁU, PLANOWANY DZIEŃ EMISJI I PRZYDZIAŁ OBLIGACJI

9.1. Planowanym Dniem Przydziału jest dzień 17 czerwca 2025 r.

9.2. Planowanym Dniem Emisji jest dzień 18 czerwca 2025 r.

9.3. Przydział Obligacji zostanie dokonany pod warunkiem łącznego (kumulatywnego) ziszczenia się następujących zdarzeń:

9.3.1 opłacenia przyjętych zapisów na Obligacje;

9.3.2 osiągnięcia progu emisji, o którym mowa w pkt 10.1 Warunków Emisji;

9.3.3 dostarczenia najpóźniej do Dnia Przydziału Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Zabezpieczeń następujących dokumentów:

a) oświadczeń o ustanowieniu Hipoteki złożonych przez Emitenta oraz WAN 26,

b) Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26,

c) Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta,

przy czym powyższe dokumenty powinny zostać dostarczone Administratorowi Zabezpieczeń w oryginale lub kopii poświadczonej notarialnie. Dopuszcza się dostarczenie Firmie Inwestycyjnej skanów powyższych dokumentów, pod warunkiem potwierdzenia przez Administratora Zabezpieczeń otrzymania ich w formie wymaganej Warunkami Emisji. Za wystarczające uznaje się przekazanie takiego potwierdzenia przez Administratora Zabezpieczeń za pośrednictwem poczty elektronicznej na uzgodniony pomiędzy stronami adres e-mail Firmy Inwestycyjnej.

10. PRÓG EMISJI

10.1. Emitent określił próg emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach na poziomie 5.000 (pięć tysięcy) Obligacji.

11. ŚWIADCZENIA Z OBLIGACJI

11.1. Obligatariuszom przysługuje prawo wyłącznie do następujących świadczeń:

11.1.1. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Wykupu;

11.1.2. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Odsetek;

11.1.3. świadczenia pieniężnego dodatkowego (premii) z tytułu Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Emitenta, o którym mowa w pkt 13.4.1.

11.2. Z Obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego ze strony Emitenta.

11.3. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.

11.4. 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. W związku z powyższym, miejscem spełnienia świadczenia z Obligacji jest siedziba Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na który spełniane jest powyższe świadczenie.

11.5. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia są wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w Dniu Płatności.

11.6. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane z uwzględnieniem odpowiednich potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych, jeśli obowiązek dokonania przez Emitenta (lub inny podmiot) takiego potrącenia lub pobrania wynika z przepisów prawa obowiązującego w Dniu Płatności. Emitent nie będzie dokonywał na rzecz Obligatariuszy zwrotu kwot wyrównujących pobrane podatki ani żadnych dodatkowych płatności, jeżeli z jakąkolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku, opłaty lub innych należności publicznoprawnych.

11.7. Informacje o numerze rachunku bankowego oraz wszelkie inne informacje i dokumenty wymagane przez Podmiot Prowadzący Rachunek powinny być przez Obligatariusza przekazane w formie i w terminach określonych w regulacjach wewnętrznych takiego podmiotu. Dla uniknięcia wątpliwości, brak płatności na rzecz Obligatariusza świadczenia pieniężnego z tytułu Obligacji spowodowany brakiem przekazania przez tego Obligatariusza informacji o numerze rachunku lub wskazaniem przez Obligatariusza nieprawidłowego rachunku nie stanowi zwłoki lub opóźnienia Emitenta w spełnieniu takiego świadczenia.

11.8. W przypadku opóźnienia Emitenta w spełnieniu świadczeń z tytułu Obligacji Obligatariuszom przysługiwać będą odsetki ustawowe za opóźnienie.

12. WYKUP OBLIGACJI

12.1. Dniem Wykupu jest dzień 17 czerwca 2029 r.

12.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 13, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**"):

12.2.1. na żądanie Obligatariusza zgodnie z pkt 13.3. lub

12.2.2. na żądanie Emitenta zgodnie z pkt 13.4.

12.3. Jeżeli Dzień Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, Obligacje zostaną wykupione w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Wykupu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

12.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek, a w przypadku Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta także premii, o której mowa w pkt 13.4.7.

12.5. Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.

12.6. Zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 3 Ustawy o Obligacjach, Emitent przewiduje możliwość zaliczenia wierzytelności z tytułu wykupu Obligacji na poczet ceny nabycia obligacji emitowanych w przyszłości.

13. WCZEŚNIEJSZY WYKUP OBLIGACJI

13.1. Natychmiastowy wykup w przypadku likwidacji Emitenta zgodnie z art. 74 ust. 5 Ustawy o Obligacjach

13.1.1. W przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby termin ich wykupu jeszcze nie nastąpił.

13.1.2. W przypadku natychmiastowego wykupu Obligacji Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego do dnia natychmiastowego wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

13.2. Natychmiastowy wykup w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia zgodnie z art. 74 ust. 4 Ustawy o Obligacjach

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

13.2.2. W przypadku natychmiastowego wykupu Obligacji Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego do dnia natychmiastowego wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

13.3. Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza

13.3.1. Wcześniejszy wykup zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o Obligacjach

a) W przypadku, gdy Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Obligacji każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych Obligacji.

b) Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia w spełnieniu któregokolwiek ze świadczeń z tytułu Obligacji, nie krótszego jednak niż 3 dni.

13.3.2. Wcześniejszy Wykup zgodnie z art. 74 ust. 3 Ustawy o Obligacjach

W przypadku, gdy Emitent nie ustanowił lub nie spowodował ustanowienia zabezpieczenia w terminach wynikających z Warunków Emisji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.

13.3.3. Inne przypadki Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza

W przypadku, gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej („**Przypadki Naruszenia**"), każdy Obligatariusz może żądać wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji:

a) <u>Zmiana Podstawowej Działalności Gospodarczej</u>

Emitent zmieni w istotnej części rodzaj prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej. Za zmianę rodzaju prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej w istotnej części rozumie się sytuację, w której przychody Grupy Emitenta z Podstawowej Działalności Gospodarczej wyniosą mniej niż 50% całkowitych przychodów Grupy Emitenta na podstawie ostatniego rocznego oraz półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta.

b) <u>Zaprzestanie działalności</u>

Emitent zaprzestanie lub oświadczy, że zamierza zaprzestać prowadzenia, w całości lub istotnej części Podstawowej Działalności Gospodarczej.

c) <u>Zgody, licencje, zezwolenia</u>

Zostaną wycofane lub przestaną obowiązywać jakiekolwiek zgody lub zezwolenia lub licencje umożliwiające Emitentowi wykonywanie Podstawowej Działalności Gospodarczej, przy czym przesłanka ta odnosi się do takiej kategorii zgód lub zezwoleń lub licencji, które warunkują w ogóle prowadzenie przez Emitenta całej Podstawowej Działalności Gospodarczej i nie dotyczą w szczególności poszczególnych zgód lub decyzji administracyjnych odnoszących się do wydawanych Emitentowi pozwoleń/decyzji administracyjnych na realizację danych projektów deweloperskich.

d) <u>Brak spłaty Zadłużenia Finansowego:</u>

i. Jakiekolwiek Zadłużenie Finansowe Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta, w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych (przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy może na wniosek Emitenta ustalić wyższy limit), nie zostanie spłacone w terminie.

ii. Zadłużenie Finansowe Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych (przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy może na wniosek Emitenta ustalić wyższy limit), w sposób prawnie skuteczny zostanie postawione w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego Zadłużenia Finansowego na skutek naruszenia warunków umowy będącej podstawą takiego Zadłużenia Finansowego i stan wymagalności nie zostanie usunięty w okresie przewidzianym w takiej umowie na usunięcie takiego naruszenia (w tym spłatę), a w przypadku braku takiego okresu w okresie 14 (czternastu) dni od dnia postawienia w stan wymagalności i jednocześnie Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta nie dokona zapłaty takich należności postawionych w stan wymagalności w terminie.

e) Naruszenie Wskaźnika Zadłużenia Netto:

Wskaźnik Zadłużenia Netto (po zaokrągleniu do części setnych) będzie wyższy niż 1,00 (jeden).

f) Inne obligacje

i. Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta podejmie decyzję o przydziale obligacji, których termin wykupu/spłaty przypada przed Dniem Wykupu, chyba że środki pieniężne pozyskane w ten sposób zostaną w całości przeznaczone na wykup Obligacji lub refinansowanie istniejących zobowiązań finansowych, o terminie wykupu/spłaty przypadającym przed Dniem Wykupu, z zastrzeżeniem możliwości dokonania przez Emitenta lub podmiot z Grupy Emitenta przydziału obligacji emitowanych na warunkach rynkowych o terminie wykupu/spłaty przypadającym przed Dniem Wykupu w łącznej kwocie nie wyższej niż łączna wartość nominalna obligacji Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta wykupionych po Dniu Emisji.

ii. Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta wykupi lub nabędzie w celu umorzenia lub podejmie decyzję o wcześniejszym wykupie innych obligacji o terminie zapadalności przypadającym po terminie zapadalności Obligacji, chyba że (i) taki wcześniejszy wykup wynika z obligatoryjnego (częściowego) wykupu takich obligacji dokonywanego zgodnie z warunkami ich emisji w związku ze sprzedażą przedmiotu zabezpieczenia takich obligacji lub (ii) Emitent dokona równoczesnego wykupu wszystkich nieumorzonych Obligacji.

iii. Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta podejmie decyzję o emisji obligacji, których warunki będą uprawniały wierzyciela do żądania wykupu/spłaty takiego zobowiązania bez spełnienia jakiegokolwiek warunku, z wyłączeniem pożyczek udzielonych przez podmioty z Grupy Emitenta na rzecz innych podmiotów z Grupy Emitenta, (bezwarunkowa opcja put), przy czym uprawnienia wierzyciela do żądania od Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta wcześniejszego wykupu: (i) pod warunkiem, którego spełnienie zależy od Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta, w szczególności od akceptacji przez Emitenta lub podmiot z Grupy Emitenta żądania wierzyciela, lub (ii) pod warunkiem pozornym, lub (iii) pod innym warunkiem, którego charakter prowadzi w rzeczywistości do umożliwienia wierzycielowi nieograniczonego żądania od Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta wcześniejszego wykupu, uznaje się zastrzeżenie dla wierzyciela bezwarunkowego żądania od Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta wcześniejszego ich wykupu.

g) Zysk. Wypłata dywidendy:

Bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji Emitent dokona wypłat z tytułu uczestnictwa w spółce na rzecz któregokolwiek z akcjonariuszy Emitenta (w tym w szczególności z tytułu obniżenia kapitału zakładowego, umorzenia akcji lub nabycia akcji własnych, wypłaty zysku (dywidendy) lub zaliczki na poczet zysku (dywidendy) lub innej wypłaty o podobnym skutku ekonomicznym, która spowoduje obniżenie Kapitałów Własnych):

(i) w przypadku straty netto za ostatni rok obrotowy wykazanej w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta;

(ii) o wartości przekraczającej jednorazowo lub łącznie w okresie kolejnych 12 miesięcy kalendarzowych 30.000.000 (trzydzieści milionów) złotych.

h) Rozporządzanie majątkiem

Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta dokona transakcji lub serii transakcji na rzecz innego podmiotu (nienależącego do Grupy Emitenta), której/których przedmiotem będą aktywa o wartości rynkowej jednostkowo lub łącznie przekraczającej 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych na warunkach rażąco odbiegających, na niekorzyść Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta, od powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym (przy czym za rażąco niekorzystne uważane będzie rozporządzenie o wartości o 30% niższej od wartości rynkowej), 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.

i) Udzielanie finansowania

Bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, Emitent lub jakikolwiek podmiot z Grupy Emitenta udzieli po Dniu Emisji pożyczki, nabędzie obligacje lub dokona innej podobnej transakcji mającej na celu udzielenie finansowania podmiotowi spoza Grupy Emitenta, z wyłączeniem:

(a) nabywania polskich obligacji skarbowych;

(b) lokowania środków pieniężnych w bankach prowadzących działalność w Polsce;

(c) udostępnienia finansowania dłużnego spółkom celowym lub podmiotom będącym wspólnikami w spółkach celowych, które to spółki są podmiotami powiązanymi z Emitentem oraz są odpowiedzialne za projekt prowadzony przez Grupę Emitenta pod warunkiem, że środki umożliwią realizację lub będą związane z realizacją projektu prowadzonego wspólnie z Grupą Emitenta; oraz

(d) innych transakcji zawartych po Dniu Emisji Obligacji, których łączna kwota, rozumiana jako nierozliczone saldo na dany dzień, nie przekracza łącznie w żadnym czasie kwoty równej co najmniej 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych lub równowartości tej kwoty w innej walucie.

j) Udzielanie zabezpieczenia za zobowiązania podmiotów spoza Grupy Emitenta:

i. Bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta udzieli po Dniu Emisji Obligacji poręczenia za zobowiązania podmiotu spoza Grupy Emitenta, z wyłączeniem: (i) poręczeń za zobowiązania spółek celowych lub podmiotów będących wspólnikami w spółkach celowych, które to spółki są podmiotami powiązanymi z Emitentem oraz są odpowiedzialne za projekt prowadzony przez Grupę Emitenta pod warunkiem, że poręczane zobowiązanie jest związane z realizacją projektu prowadzonego wspólnie z Grupą Emitenta oraz (ii) innych transakcji, których łączna kwota, rozumiana jako aktualne saldo udzielonych i niewygasłych poręczeń na dany dzień, nie przekracza łącznie w żadnym czasie kwoty 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych lub równowartości tej kwoty w innych walutach.

ii. Bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta ustanowi po Dniu Emisji Obligacji hipotekę na jakiejkolwiek nieruchomości będącej jego własnością lub na przysługującym mu prawie użytkowania wieczystego jako zabezpieczenie zobowiązania podmiotu spoza Grupy Emitenta, z zastrzeżeniem możliwości swobodnego (bez konieczności uzyskania odrębnych zgód) ustanowienia przez Emitenta lub podmiot z Grupy Emitenta takiej hipoteki do kwoty 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych za zobowiązania podmiotu, w którym Witold Anyszka (PESEL: 62092000012) lub Rafał Anyszka (PESEL: 83072000213) pełni funkcję beneficjenta rzeczywistego.

k) Regulowanie zobowiązań przez Emitenta oraz podmioty z Grupy Emitenta:

i. Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta nie zapłaci w wymaganym terminie kwoty równej jednorazowo lub łącznie co najmniej 5.000.000 (pięć milionów) złotych, zasądzonej jednym lub więcej prawomocnym orzeczeniem lub ostateczną lub prawomocną decyzją administracyjną.

ii. Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta ogłosi, że stał się niezdolny do spłaty swoich zobowiązań w terminach ich wymagalności.

l) Niewypłacalność:

i. Emitent stanie się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Prawa Upadłościowego lub Prawa Restrukturyzacyjnego.

ii. Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu niemożności terminowego wykonania swoich zobowiązań będzie prowadził negocjacje z ogółem swoich wierzycieli.

iii. Z powodu zagrożenia niewypłacalnością Emitent rozpocznie negocjacje z ogółem swoich wierzycieli lub pewną kategorią swoich wierzycieli z zamiarem zmiany zasad spłaty swojego zadłużenia.

iv. Emitent zawrze z nadzorcą układu umowę o sprawowanie nadzoru nad przebiegiem postępowania o zatwierdzenie układu.

v. Emitent rozpocznie samodzielne zbieranie głosów dotyczące propozycji układowej, np. dostarczy któremukolwiek ze swoich wierzycieli kartę do głosowania.

m) Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne:

i. Zostanie zwołane posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta w celu podjęcia uchwały:

(a) w przedmiocie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta, lub

(b) w przedmiocie złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta w rozumieniu art. 2 Prawa Restrukturyzacyjnego, lub

(c) w przedmiocie podjęcia jakichkolwiek czynności mających na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego w stosunku do Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta, w szczególności w przedmiocie przygotowania propozycji układowych, zawarcia umowy z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub w przedmiocie ustalenia dnia układowego w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego, lub

(d) odbędzie się bez zwołania posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta obejmujące swym porządkiem lub przebiegiem podjęcie uchwały w ww. sprawach.

ii. Zostanie podjęta przez organ Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta jakakolwiek z uchwał, o których mowa powyżej.

iii. Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta podejmie jakiekolwiek czynności mające na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego (za wyjątkiem złożenia wniosku o zatwierdzenie układu), w szczególności zawrze umowę z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub ustali dzień układowy w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego lub przedłoży wierzycielom propozycje układowe, w tym przedłoży wierzycielom karty do głosowania, o których mowa w art. 212 i 213 Prawa Restrukturyzacyjnego.

iv. Zostanie wyznaczony tymczasowy nadzorca sądowy lub zarządca przymusowy przedsiębiorstwa Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta.

n) Egzekucja:

Na podstawie prawomocnego tytułu wykonawczego umożliwiającego egzekwowanie od Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta świadczenia o wartości nominalnej (bez odsetek i zasądzonych kosztów) stanowiącej co najmniej 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych, nastąpi prawomocne zajęcie komornicze lub zostanie skierowana egzekucja, która nie zostanie umorzona lub uchylona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 120 (stu dwudziestu) dni od dnia uzyskania przez Emitenta lub przez podmiot z Grupy Emitenta informacji o jej rozpoczęciu, i w razie wniesienia środka zaskarżenia nie zostanie we wskazanym powyżej terminie wstrzymana do czasu rozpatrzenia środka zaskarżenia.

o) Rozwiązanie Emitenta lub zmiana siedziby

Wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała Walnego Zgromadzenia 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.

p) Zmiana kontroli

i. Łącznie Witold Anyszka (PESEL: 62092000012) i Rafał Anyszka (PESEL: 83072000213) utracą kontrolę nad Emitentem, tj. bezpośrednio lub pośrednio będą posiadali łącznie akcje Emitenta uprawniające do mniej niż 50% głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta.

ii. Siedziba lub adres zamieszkania podmiotów, które posiadają samodzielnie lub łącznie ponad 50% akcji Emitenta będzie poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej.

q) Oświadczenia i zapewnienia Emitenta

Którekolwiek z oświadczeń i zapewnień złożonych przez Emitenta w Propozycji Nabycia okaże się nieprawdziwe w całości lub w części, na moment, w którym zostało złożone.

r) Obstrukcja Zgromadzenia Obligatariuszy:

Emitent:

i. w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia stosownego żądania przez Obligatariuszy nie zwoła 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 uniemożliwi w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy na żądanie Obligatariuszy z zachowaniem powyższych terminów; lub

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

s) Brak notowania Obligacji w ASO:

i. Emitent nie doprowadzi w terminie 12 miesięcy od Dnia Emisji do złożenia wniosku o wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO.

ii. W przypadku wprowadzenia Obligacji do obrotu w ASO, zostaną one wycofane z obrotu w ASO przed Dniem Wykupu na żądanie Emitenta złożone bez uprzedniej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy bądź na podstawie decyzji GPW.

t) Niewykonywanie obowiązków informacyjnych:

i. Emitent nie wypełni lub nieprawidłowo wypełni obowiązki informacyjne wskazane w pkt 19.1 - 19.3 Warunków Emisji, a opóźnienie w wykonaniu takich obowiązków przekraczać będzie 10 (dziesięć) Dni Roboczych.

ii. W skonsolidowanym półrocznym lub rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta nie zostanie wskazany poziom Wskaźnika Zadłużenia Netto, a Emitent nie przekaże, w sposób określony w pkt 19.1 Warunków Emisji, informacji o poziomie tych wskaźników w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia publikacji skonsolidowanego raportu rocznego lub półrocznego.

u) Wartość Hipotek

Poziom Wskaźnika LTV na Dzień Weryfikacji będzie wyższy niż 80% (osiemdziesiąt procent) i Emitent nie doprowadzi do obniżenia poziomu Wskaźnika LTV w terminie i na zasadach przewidzianych w pkt 15.13.2 Warunków Emisji.

v) Zabezpieczenie Obligacji, umowa z Administratorem Zabezpieczeń i Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta oraz WAN 26:

i. którekolwiek z Zabezpieczeń wygaśnie lub zostanie prawomocnie stwierdzona ich nieważność lub bezskuteczność.

ii. Emitent nie wykona lub nienależycie wykona którykolwiek z jego obowiązków określonych w pkt. 15 Warunków Emisji.

iii. Hipoteka zostanie wykreślona z księgi wieczystej lub utraci najwyższe pierwszeństwo.

iv. Umowa przelewu wierzytelności z umów ubezpieczenia, o których mowa w pkt 15.16 Warunków Emisji okaże się nieważna lub bezskuteczna oraz w ciągu 30 dni od dnia wystąpienia tego naruszenia nie zostanie ono usunięte.

v. W terminie 30 dni od dnia, w którym umowa z Administratorem Zabezpieczeń z jakichkolwiek przyczyn przestanie obowiązywać, nie zostanie ustanowiony nowy Administrator Zabezpieczeń.

13.3.4. Emitent zobowiązuje się do informowania (w sposób wskazany w pkt 20) Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczeń i Firmy Inwestycyjnej o jakimkolwiek przypadku wystąpienia zdarzeń opisanych w pkt 13.1 i 13.2 niezwłocznie, ale nie później niż w trzecim Dniu Roboczym po uzyskaniu przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu. Emitent zobowiązuje się do informowania (w sposób wskazany w pkt 20.1) Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczeń i Firmy Inwestycyjnej o jakimkolwiek przypadku wystąpienia zdarzeń opisanych w pkt 13.3, gdy zdarzenie takie trwać będzie co najmniej 3 (trzy) Dni Robocze od dnia powzięcia przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu - nie później niż w kolejnym Dniu Roboczym po upływie takiego okresu 3 (trzech) Dni Roboczych od dnia powzięcia przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu.

13.3.5. Jeżeli stan faktyczny stanowiący Przypadek Naruszenia przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte przed datą zgłoszenia żądania Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatariusza przez któregokolwiek z Obligatariuszy, o czym Emitent zawiadomi Obligatariuszy w sposób wskazany w pkt 2020, wystąpienie danego zdarzenia nie będzie uważane za stanowiące Przypadek Naruszenia stanowiący podstawę żądania Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatariusza. Za Przypadek Naruszenia nie będzie uważane także wystąpienie takiego zdarzenia, które spełnia chociażby jeden z następujących warunków (i) na wystąpienie takiego zdarzenia wyraziło zgodę Zgromadzenie Obligatariuszy w formie uchwały, (ii) pomimo wystąpienia takiego zdarzenia, Zgromadzenie Obligatariuszy podjęło uchwałę o braku zgody na składanie przez Obligatariuszy żądań Wcześniejszego Wykupu.

13.3.6. Procedura Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza:

a) Żądanie Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatariusza może zostać zgłoszone przez Obligatariusza od dnia, w którym Emitent zawiadomił lub powinien był zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt 13.3.4, do upływu 30 (trzydziestu) dni od daty, w której Obligatariusze zostali poinformowani przez Emitenta o wystąpieniu takiego Przypadku Naruszenia („**Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań**");

b) Zawiadomienie z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza powinno zostać przesłane przez Obligatariusza Emitentowi oraz właściwemu Podmiotowi Prowadzącemu Rachunek w formie pisemnej lub w formie elektronicznej (w rozumieniu art. 78^1 Kodeksu Cywilnego);

c) Zawiadomienie z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza powinno wskazywać:

i. liczbę posiadanych przez Obligatariusza Obligacji objętych żądaniem wcześniejszego wykupu,

ii. odpowiednią, trwającą okoliczność określoną w pkt 13.3.1 lub 13.3.2 albo trwający Przypadek Naruszenia stanowiące podstawę żądania wykupu Obligacji przez Obligatariusza;

d) Obligatariusz wraz z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza powinien przedstawić dokument potwierdzający zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu;

e) Emitent zobowiązany będzie dokonać Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza w terminie 30 (trzydzieści) dni od Dnia Zakończenia Przyjmowania Żądań, z zastrzeżeniem lit. f) poniżej;

f) W przypadku gdy Emitent nie poinformuje Obligatariuszy o wystąpieniu Przypadku Naruszenia przez okres 30 (trzydziestu) dni od dnia, w którym Emitent powinien tego dokonać zgodnie z pkt 13.3.4 („**Okres Opóźnienia w Powiadomieniu**"), Emitent zobowiązany będzie dokonać Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza w odniesieniu do Obligacji objętych danym żądaniem Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza w terminie:

i. 15 (piętnaście) Dni Roboczych od dnia upływu Okresu Opóźnienia w Powiadomieniu – w odniesieniu do żądań Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariuszy zgłoszonych w Okresie Opóźnienia w Powiadomieniu;

ii. 15 (piętnaście) Dni Roboczych od dnia zgłoszenia przez danego Obligatariusza żądania Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariuszy – w odniesieniu do żądań Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariuszy zgłoszonych po upływie Okresu Opóźnienia w Powiadomieniu, a przed Dniem Zakończenia Przyjmowania Żądań.

13.4. Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta

13.4.1. Z zastrzeżeniem pkt 15.13.2. a), Emitent ma prawo, ale nie obowiązek, wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupywanych Obligacji) lub określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich Obligacji (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości nominalnej Obligacji, nieprowadzący do umorzenia wykupywanych Obligacji) przed Dniem Wykupu. W przypadku wykupu częściowego Emitent może skorzystać z ww. prawa wielokrotnie.

13.4.2. Dniem Wcześniejszego Wykupu może być dowolny Dzień Roboczy, z zastrzeżeniem, że Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta może zostać przeprowadzony najwcześniej w Dniu Płatności Odsetek za pierwszy Okres Odsetkowy.

13.4.3. W celu dokonywania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, Emitent ma obowiązek zawiadomić Obligatariuszy o takim Wcześniejszym Wykupie poprzez zamieszczenie stosownego zawiadomienia na Stronie Internetowej Emitenta nie później niż na 15 (piętnaście) Dni Roboczych przed proponowanym Dniem Wcześniejszego Wykupu. W zawiadomieniu o Wcześniejszym Wykupie na Żądanie Emitenta Emitent określi:

a) Dzień Wcześniejszego Wykupu;

b) tryb przeprowadzenia 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;

c) w przypadku Wcześniejszego Wykupu w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji – liczbę Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi

d) w przypadku Wcześniejszego Wykupu w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – część wartości nominalnej wszystkich Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi.

13.4.4. W przypadku, gdy Wcześniejszemu Wykupowi na Żądanie Emitenta podlegać będzie liczba Obligacji mniejsza niż liczba wyemitowanych Obligacji, liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegająca Wcześniejszemu Wykupowi na Żądanie Emitenta będzie ustalana według następującego wzoru:

$$LO = WO \times LOPW / WWO$$

LO - oznacza liczbę Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Wcześniejszemu Wykupowi na Żądanie Emitenta (zaokrągloną w dół do jednej Obligacji);

WO - oznacza wszystkie Obligacje posiadane przez danego Obligatariusza;

LOPW - oznacza liczbę Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi na Żądanie Emitenta określonych w zawiadomieniu, o którym mowa w pkt 13.4.3;

WWO - oznacza wszystkie niewykupione Obligacje.

13.4.5. W przypadku, gdy liczba Obligacji podlegająca Wcześniejszemu Wykupowi obliczona zgodnie ze wzorem przedstawionym w pkt 13.4.4 będzie mniejsza od liczby Obligacji określonej w zawiadomieniu Emitenta, o którym mowa w pkt 13.4.3, liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Wcześniejszemu Wykupowi, zaokrąglona w dół do jednej Obligacji, będzie podlegać zwiększeniu o jeden począwszy od Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była największa liczba Obligacji do Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była najmniejsza liczba Obligacji, aż do osiągnięcia stanu, w którym łączna liczba Obligacji podlegająca Wcześniejszemu Wykupowi będzie równa liczbie Obligacji określonej w zawiadomieniu.

13.4.6. W przypadku, gdy nie będzie możliwe zwiększenie liczby Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi w sposób opisany w pkt 13.4.4, w szczególności z uwagi na taką samą liczbę Obligacji zapisanych na co najmniej dwóch Rachunkach Obligacji w Dniu Ustalenia Praw, zwiększenie liczby Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi nastąpi w sposób losowy.

13.4.7. Z zastrzeżeniem pkt 15.13.3, z tytułu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta Emitent, poza Kwotą Wykupu (a w przypadku wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – odpowiedniej części Kwoty Wykupu) oraz należną Kwotą Odsetek, wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji będących przedmiotem danego Wcześniejszego Wykupu (a w przypadku wcześniejszego wykupu w drodze wykupu części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – od wartości wykupywanej części Kwoty Wykupu), w następującej wysokości:

Okres Odsetkowy, w którym następuje Wcześniejszy Wykup	**Wartość premii**
2	1,00%
3 – 4	0,75%
5 – 6	0,50%
7 – 8	0,00%

14. ODSETKI OD OBLIGACJI

14.1. Obligacje są oprocentowane.

14.2. Naliczanie Odsetek

14.2.1. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy.

14.2.2. Odsetki naliczane będą począwszy od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. Dnia Przydziału (włącznie z tym dniem) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

14.2.3. W przypadku, gdy Kwota Odsetek naliczana ma być za okres krótszy niż pełny Okres Odsetkowy, będzie ona obliczana w oparciu o rzeczywistą liczbę dni w tym okresie licząc od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie z tym dniem), albo od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem) w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego, do Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

14.2.4. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, z zastrzeżeniem, że w przypadku opóźnienia w zapłacie Kwoty Wykupu Obligatariuszowi będą przysługiwały ustawowe odsetki za opóźnienie od niezapłaconej części Kwoty Wykupu. W żadnym przypadku kwota jakichkolwiek odsetek kapitałowych z tytułu Obligacji nie ulegnie kapitalizacji i nie będą naliczane odsetki kapitałowe od takiej kwoty odsetek kapitałowych.

14.3. Termin i sposób wypłaty Odsetek

14.4. Kwota Odsetek będzie wypłacana z dołu w Dniach Płatności Odsetek, przy czym, jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie Dniem Roboczym, Kwota Odsetek zostanie wypłacona w najbliższym Dniu Roboczym następującym po Dniu Płatności Odsetek. W takim wypadku Obligatariuszowi nie będą przysługiwały odsetki za opóźnienie lub zwłokę w dokonaniu płatności lub jakiekolwiek inne dodatkowe płatności. Okresy Odsetkowe oraz Dni Płatności Odsetek.

Okres odsetkowy	**Początek Okresu Odsetkowego**	**Dzień ustalenia praw do odsetek**	**Koniec Okresu Odsetkowego i Dzień Płatności Odsetek**	**Liczba dni w okresie odsetkowym**
1.	Dzień Przydziału	15 grudnia 2025 r.	17 grudnia 2025 r.	Zależna od Dnia Przydziału
2.	17 grudnia 2025 r.	15 czerwca 2026 r.	17 czerwca 2026 r.	182
3.	17 czerwca 2026 r.	15 grudnia 2026 r.	17 grudnia 2026 r.	183
4.	17 grudnia 2026 r.	15 czerwca 2027 r.	17 czerwca 2027 r.	182
5.	17 czerwca 2027 r.	15 grudnia 2027 r.	17 grudnia 2027 r.	183
6.	17 grudnia 2027 r.	14 czerwca 2028 r.	17 czerwca 2028 r.	183
7.	17 czerwca 2028 r.	14 grudnia 2028 r.	17 grudnia 2028 r.	183
8.	17 grudnia 2028 r.	14 czerwca 2029 r.	17 czerwca 2029 r.	182

14.5. Wysokość Kwoty Odsetek

14.5.1. Wysokość Oprocentowania jest zmienna i jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę w wysokości 5,50 p.p. (pięć punktów procentowych 50/100), z zastrzeżeniem postanowień pkt 14.5.2 – 14.5.3.

14.5.2. Jeżeli według stanu na Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania dla danego Okresu Odsetkowego nie zostanie ustanowiona Hipoteka (inna niż Hipoteka Dodatkowa) na zasadach określonych w pkt 15 Warunków Emisji, Marża obowiązująca dla takiego Okresu Odsetkowego zostanie podwyższona o 25 p.b. (dwadzieścia pięć punktów bazowych) i będzie wynosiła 5,75 p.p. (pięć i siedemdziesiąt pięć setnych punktu procentowego). Dla uniknięcia wątpliwości zwolnienie Nieruchomości spod obciążenia Hipoteką, o którym mowa w pkt 15.15 Warunków Emisji, nie stanowi podstawy do podwyższenia Marży.

14.5.3. Obniżenie wysokości Marży do poziomu 5,50 p.p. (pięć punktów procentowych 50/100) nastąpi na pisemny wniosek Emitenta skierowany do Agenta Kalkulacyjnego pod warunkiem wystąpienia zdarzenia uprawniającego do obniżenia Marży oraz złożenia takiego wniosku, najpóźniej w Dniu Ustalenia Stawki Oprocentowania dla kolejnego Okresu Odsetkowego. Obniżona wysokość Marży obowiązuje począwszy od takiego kolejnego Okresu Odsetkowego, z zastrzeżeniem pkt 14.5.2.

14.5.4. Obligatariuszowi za każdy Okres Odsetkowy przysługuje Kwota Odsetek obliczona zgodnie z poniższym wzorem:

KO = N × O × n / 365

gdzie:

KO - oznacza zaokrągloną do drugiego miejsca po przecinku Kwotę Odsetek za dany Okres Odsetkowy od jednej Obligacji,

N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji w danym Okresie Odsetkowym,

O - oznacza Oprocentowanie w ujęciu rocznym,

n - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu).

14.6. Kwotę Odsetek oblicza się i podaje po zaokrągleniu (matematycznym) do dwóch miejsc po przecinku, tj. o jednego grosza, przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę.

14.7. Stopą Bazową dla Obligacji jest WIBOR dla 6-miesięcznych depozytów międzybankowych wyrażonych w złotych.

14.8. Stopę Bazową ustala się na Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania.

14.9. W przypadku, gdy Stopa Bazowa dla Obligacji nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami (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.

14.10. 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.

14.11. Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod:

a) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował lub wskazał do stosowania zamiast WIBOR uprawniony organ administracji publicznej (w tym minister właściwy do spraw instytucji finansowych), lub inny podmiot uprawniony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa - przez wskazanie rozumie się wyznaczenie zamiennika Wskaźnika Alternatywnego w trybie art. 23c Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych;

b) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR Komisja Nadzoru Finansowego;

c) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Narodowy Bank Polski;

d) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Administrator Wskaźników Referencyjnych;

e) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR organizacja branżowa lub inny podmiot, który został formalnie wskazany przez uprawniony organ

administracji publicznej (w tym zwłaszcza ministra właściwego do spraw instytucji finansowych, Komisję Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski) i który zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR;

f) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który Kontrahent Centralny zastosował zamiast WIBOR w rozliczanych przez siebie transakcjach; albo

g) Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski.

14.12. Agent Kalkulacyjny stosuje metody, o których mowa w pkt 14.11 w kolejności od a) do g). Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie da rezultatu w postaci możliwości ustalenia Stopy Bazowej do Dnia Ustalenia Stawki Oprocentowania włącznie z tym dniem (w przypadku, gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).

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

(i) 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;

(ii) 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;

(iii) 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:

1. 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,

2. biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR, jak i Wskaźnik Alternatywny.

14.14. Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczane przez Agenta Kalkulacyjnego. Emitent opublikuje w sposób określony w pkt 20 informację o Wskaźniku Alternatywnym oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub informację, że Korekta nie jest wymagana.

14.15. 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.

14.16. W przypadku, gdy zgodnie z pkt 14.10 powyżej Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi WIBOR, postanowienia Warunków Emisji odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego.

14.17. Zmiana metody obliczania WIBOR lub Wskaźnika Alternatywnego ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora za istotną zmianę, nie stanowi podstawy do zmiany Warunków Emisji lub stosowania Korekty.

14.18. Agent Kalkulacyjny będzie dokonywał ustalenia Stopy Bazowej oraz będzie obliczał Kwoty Odsetek od jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy nie później niż w Dniu Roboczym następującym po Dniu Ustalenia Stawki Oprocentowania. Wszelkie ustalenia i obliczenia zostaną dokonane przez Agenta Kalkulacyjnego w sposób oraz według zasad określonych w Warunkach Emisji.

14.19. Stopa Bazowa ustalona przez Agenta Kalkulacyjnego dla danego Okresu Odsetkowego (z wyjątkiem konieczności usunięcia technicznych omyłek kalkulacyjnych Agenta Kalkulacyjnego) jest ostateczna i nie podlega zmianie, niezależnie od jakichkolwiek okoliczności mających miejsce po jej ustaleniu (w szczególności na skutek przywrócenia w trakcie tego Okresu Odsetkowego możliwości ustalenia dotychczasowej Stopy Bazowej).

14.20. W przypadku gdy ustalona Stopa Bazowa będzie mniejsza niż zero, dla potrzeb obliczenia Kwoty Odsetek przyjmuje się, że Stopa Bazowa wynosi zero.

14.21. Agent Kalkulacyjny nie będzie ponosił odpowiedzialności za żadne szkody, koszty ani straty poniesione przez jakiekolwiek osoby, wynikające z wykonania lub niewykonywania czynności Agenta Kalkulacyjnego, w szczególności z powodu niewłaściwego określenia lub nieokreślenia Wskaźnika Alternatywnego, Korekty lub Stopy Bazowej, chyba że są one bezpośrednio spowodowane jego rażącym niedbalstwem (nie dotyczy odpowiedzialności za czynności związane z wyborem, określeniem lub stosowaniem Wskaźnika Alternatywnego lub Korekty) lub winą umyślną (w każdym przypadku).

14.22. W przypadku gdy Stopa Bazowa nie może być określona zgodnie z powyższymi zasadami, zostanie ona ustalona na poziomie ostatniej obowiązującej Stopy Bazowej w Okresie Odsetkowym bezpośrednio poprzedzającym Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania.

15. ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z OBLIGACJI

15.1. Na podstawie zawartej w dniu 27 maja 2025 r. pomiędzy Emitentem a Administratorem Zabezpieczeń umowy administrowania zabezpieczeniami, której kopia stanowić będzie załącznik do Propozycji Nabycia („**Umowa z AZ**"), Administrator Zabezpieczeń został ustanowiony administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach, zaś w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Hipoteki również administratorem hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach. Administrator Zabezpieczeń wykonuje prawa i obowiązki Obligatariuszy z tytułu zabezpieczeń Obligacji we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy. Szczegółowe zasady wykonywania przez Administratora Zabezpieczeń jego funkcji i podejmowania przez niego czynności, jak również zasady odpowiedzialności Administratora Zabezpieczeń, określone zostały w Umowie z AZ.

15.2. Na moment rozpoczęcia emisji Obligacji, wierzytelności z Obligacji są niezabezpieczone.

15.3. Rejestracja Obligacji w KDPW i ich zapisanie po raz pierwszy na Rachunkach Obligacji nastąpi przed ustanowieniem zabezpieczeń określonych w niniejszych Warunkach Emisji. Terminy i warunki dotyczące ustanowienia zabezpieczeń Obligacji zostały wskazane poniżej.

15.4. Roszczenia Obligatariuszy wobec Emitenta, wynikające z Obligacji i związane z emisją Obligacji będą zabezpieczone Hipoteką, która w równym stopniu i docelowo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) będzie zabezpieczać wszystkie roszczenia wynikające z Obligacji wraz z roszczeniami z tytułu Pozostałych Obligacji do kwoty 46.500.000 (czterdzieści sześć milionów pięćset tysięcy 00/100) złotych (suma hipoteki), tj. do kwoty nie niższej niż 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji.

Treść Hipoteki ustanowionej na Nieruchomościach będzie mogła zostać w przyszłości zmieniona przez Emitenta – na co inwestor składający zapis na Obligacje oraz każdoczesny Obligatariusz oraz Administrator Zabezpieczeń działający w imieniu własnym lecz na rzecz każdoczesnych Obligatariuszy wyraża z góry zgodę – w ten sposób, iż bez zmniejszenia zakresu zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji, Hipoteka będzie zabezpieczać również wierzytelności z tytułu wyemitowanych Pozostałych Obligacji z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia, w wysokości nie mniejszej niż 150% wartości nominalnej dotychczas wyemitowanych Obligacji. Łączna wartość nominalna Obligacji i Pozostałych Obligacji posiadających zabezpieczenie hipoteczne na tych samych Nieruchomościach, nie może przekroczyć 31.000.000 PLN.

15.5. Emitent będący na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji właścicielem Nieruchomości 1 oraz Nieruchomości 2, zobowiązuje się złożyć nie później niż w Dniu Przydziału na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenia w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki.

15.6. Emitent zobowiązuje się spowodować, że WAN 26 będący na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji właścicielem Nieruchomości 3, Nieruchomości 4 oraz Nieruchomości 5 nie później niż w Dniu Przydziału złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenia w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki.

15.7. Emitent zobowiązuje się spowodować, że notariusz, w obecności którego zostaną sporządzone akty notarialne w przedmiocie ustanowienia Hipoteki, nie później niż w dniu ich sporządzenia złoży z wykorzystaniem systemu teleinformatycznego w odpowiednich sądach wieczystoksięgowych wnioski o wpis Hipoteki. W przypadku odłączenia, w tym w wyniku podziału lub sprzedaży, części Nieruchomości z macierzystej księgi wieczystej, do czasu spłaty wszystkich zobowiązań wynikających z Obligacji takie odłączenie możliwe jest wyłącznie pod warunkiem wpisania Hipoteki w pełnej wartości również w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla takiej odłączanej części Nieruchomości.

15.8. Termin ustanowienia Hipoteki

Hipoteka zostanie ustanowiona na najwyższym (pierwszym) miejscu hipotecznym na zasadzie *pari passu* z Pozostałymi Obligacjami w terminie do 30 czerwca 2026 r. Przez ustanowienie Hipoteki rozumie się dokonanie odpowiednich prawomocnych wpisów w działach IV właściwych ksiąg wieczystych prowadzonych dla każdej z Nieruchomości.

15.9. Wycena przedmiotów Hipoteki

Zgodnie z art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach Emitent poddał Nieruchomości wycenie uprawnionego biegłego. Podmiot dokonujący wyceny posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny przedmiotu zabezpieczenia, oraz zachowuje bezstronność i niezależność.

Uprawnieni rzeczoznawcy majątkowi Magdalena Gocłowska (Rzeczoznawca Majątkowy nr uprawnień 6523) i Ewa Nowak (Rzeczoznawca Majątkowy nr uprawnień 4639) dokonali łącznie jako Polish Properties niezależnej wyceny Nieruchomości 1, Nieruchomości 2 i Nieruchomości 3.

Uprawniony rzeczoznawca majątkowy Alojzy Kiziniewicz (Rzeczoznawca Majątkowy nr uprawnień 15) dokonał niezależnej wyceny Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5. Wycena każdego z przedmiotów Hipoteki wraz ze wskazaniem operatu szacunkowego, z którego pochodzi, została przedstawiona

w tabeli poniżej. Skróty wycen każdego z przedmiotów Hipoteki stanowią odpowiednio Załączniki nr 2 – 6 do Warunków Emisji.

Przedmiot Hipoteki	**Wycena (w złotych)**	**Operat**	**Skrót wyceny**
Nieruchomość 1	6 030 147 PLN*	Wyciąg z operatu szacunkowego nieruchomości lokalowej zlokalizowanej w budynku mieszkalno-biurowym Babka Tower (działka ewidencyjna 3/1) położonym w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80, lokal nr VII, z dnia 15 kwietnia 2025 r.	Załącznik nr 2 do Warunków Emisji
Nieruchomość 2	• lokal w budynku mieszkalno - biurowym: 11 803 692 PLN* • dwa tarasy przylegające do Nieruchomości 2: 7 740 827 PLN*	Wyciąg z operatu szacunkowego nieruchomości lokalowej zlokalizowanej w budynku mieszkalno-biurowym Babka Tower (działka ewidencyjna 3/1) wraz z przylegającymi do tego lokalu dwoma tarasami, oraz wyłącznym prawem do korzystania z 59 miejsc parkingowych położonym w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80, lokal nr 157, z dnia 15 kwietnia 2025 r.	Załącznik nr 3 do Warunków Emisji
Nieruchomość 3	6 329 516 PLN*	Wyciąg z operatu szacunkowego nieruchomości lokalowej zlokalizowanej w budynku mieszkalno-biurowym Babka Tower (działka ewidencyjna nr 3/1) położonym w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80, lokal nr VI, z dnia 15 kwietnia 2025 r .	Załącznik nr 4 do Warunków Emisji
Nieruchomość 4	3 235 000 PLN	Wyciąg z operatu szacunkowego nieruchomości lokalowej zlokalizowanej w Węgorzewie przy ul. Małej 6 lokal nr I, z dnia 11 kwietnia 2025 r.	Załącznik nr 5 do Warunków Emisji
Nieruchomość 5	2 160 000 PLN	Wyciąg z operatu szacunkowego nieruchomości lokalowej zlokalizowanej w Węgorzewie przy ul. Małej 6 lokal nr II, z dnia 11 kwietnia 2025 r.	Załącznik nr 6 do Warunków Emisji
Razem:	**37 299 182 PLN**		

** Wartość rynkowa w operacie wskazana w EUR przeliczona na PLN wg kursu NBP EUR/PLN=4,2767 na dzień 15.04.2025 r., tj. na datę określenia wartości Nieruchomości*

Wycena nie stanowi gwarancji, że w razie zaistnienia takiej potrzeby przedmiot Hipoteki zostanie sprzedany po tej cenie.

15.10. Istniejące obciążenia na przedmiotach Hipoteki

Na dzień 20 listopada 2025 r. tj. jeden dzień roboczy przed zwołaniem Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany treści Warunków Emisji, w działach IV ksiąg wieczystych prowadzonych odpowiednio dla Nieruchomości 1 oraz Nieruchomości 2 wpisana jest na pierwszym miejscu hipoteka umowna łączna na rzecz GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska, na kwotę 46.500.000 zł (czterdzieści sześć milionów pięćset tysięcy złotych), celem zabezpieczenia wierzytelności z tytułu wyemitowanych przez Emitenta Obligacji oraz obligacji serii F. Na dzień 20 listopada 2025 r., tj. jeden dzień roboczy zwołaniem Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany treści Warunków Emisji, w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 3 wpisane są następujące hipoteki:

- na pierwszym miejscu wpisana jest hipoteka umowna na rzecz DJM Trust Administrator sp. z o. o. na kwotę 12.000.000 (dwanaście milionów) złotych („**Istniejące Obciążenie na Nieruchomości 3**") celem zabezpieczenia wszelkich wierzytelności z tytułu obligacji serii Mount 3 oraz obligacji serii Mount 4 wyemitowanych przez Emitenta. Emitent w dniu 2 września 2025 r. złożył wniosek o wykreślenie hipoteki, o której mowa w zdaniu poprzednim.
- na drugim miejscu wpisana jest hipoteka umowna łączna na rzecz GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska, na kwotę 46.500.000,00 (czterdzieści sześć milionów pięćset tysięcy) złotych, celem zabezpieczenia wierzytelności z tytułu wyemitowanych przez Emitenta Obligacji oraz serii F.

Na dzień 20 listopada 2025 r., tj. jeden dzień roboczy przed Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany treści Warunków Emisji w działach IV ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5 wpisana jest na pierwszym miejscu hipoteka umowna łączna na rzecz GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska, na kwotę 46.500.000 zł (czterdzieści sześć milionów pięćset tysięcy złotych), celem zabezpieczenia wierzytelności z tytułu wyemitowanych przez Emitenta Obligacji oraz obligacji serii F.

15.11. Istniejące niezarejestrowane zmiany w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości w dziale IV

Na dzień 20 listopada 2025 r., tj. jeden dzień roboczy przed zwołaniem Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany treści Warunków Emisji, w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1 oraz dla Nieruchomości 2 zawarte są:

- wzmianka z dnia 30 lipca 2025 r. w zakresie wpisu roszczenia o ustanowienie hipoteki.
- wzmianka z dnia 3 listopada 2025 r. dotyczącą skargi złożonej przez Administratora Zabezpieczeń w przedmiocie zmiany treści Hipoteki poprzez prawidłowe odzwierciedlenie danych wskazanych we wniosku o wpis Hipoteki także w dziale IV księgi wieczystej w odniesieniu do podstawy prawnej emisji Obligacji oraz obligacji serii F.

Na dzień 20 listopada 2025 r., tj. jeden dzień roboczy przed zwołaniem Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany treści Warunków Emisji, w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 3 zawarte są:

- wzmianka z dnia 2 września 2025 r. w sprawie wykreślenia Istniejącego Obciążenia na Nieruchomości 3.
- wzmianka z dnia 3 listopada 2025 r. dotycząca skargi złożonej przez Administratora Zabezpieczeń w przedmiocie zmiany treści Hipoteki poprzez prawidłowego odzwierciedlenia danych wskazanych we wniosku o wpis Hipoteki także w dziale IV księgi wieczystej w odniesieniu do podstawy prawnej emisji Obligacji oraz obligacji serii F.

Na dzień 20 listopada 2025 r., tj. jeden dzień roboczy przed Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany treści Warunków Emisji, w dziale IV w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości 4 oraz Nieruchomości 5 brak istniejących niezarejestrowanych zmian.

15.12. Opis sposobu zaspokojenia z przedmiotu Hipoteki

15.12.1. W przypadku braku spełnienia przez Emitenta, zgodnie z Warunkami Emisji, w całości lub w części zobowiązań wynikających z Obligacji, po uprzednim uzyskaniu pisemnego stanowiska od któregokolwiek z Obligatariuszy, w którym Obligatariusz zażąda od Administratora Zabezpieczeń podjęcia działań zmierzających do zaspokojenia Zabezpieczonych Wierzytelności, Administrator Zabezpieczeń przystąpi do zaspokojenia wierzytelności z zabezpieczenia Obligacji. Obligatariusz może przekazać swoje stanowisko Administratorowi Zabezpieczeń listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres Administratora Zabezpieczeń lub przesłać je za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres e-mail Administratora Zabezpieczeń pod warunkiem opatrzenia stanowiska kwalifikowanym podpisem elektronicznym. Obligatariusz zobowiązany jest przekazać wraz ze stanowiskiem Świadectwo Depozytowe lub inny dokument potwierdzający zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania przez niego Obligacji na dzień sporządzenia stanowiska.

15.12.2. W przypadku uzyskania kompletnego stanowiska Obligatariusza, Administrator Zabezpieczeń zawiadomi Emitenta i WAN 26, co najmniej za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres email: **zarzad@wan.com.pl**, lub na piśmie listem poleconym na adres siedziby Emitenta o powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji i wyznaczy Emitentowi termin 21 (dwadzieścia jeden) Dni Roboczych na podjęcie stosownych czynności prowadzących do zaspokojenia zobowiązań z tytułu Obligacji. Po upływie wyznaczonego terminu, w razie niewykonania czynności przez Emitenta, Administrator Zabezpieczeń przystąpi do czynności zmierzających do uzyskania tytułów wykonawczych będących podstawą do wszczęcia postępowania egzekucyjnego oraz do zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy z przedmiotu Hipoteki.

15.12.3. Zaspokojenie roszczeń z przedmiotu Hipoteki będzie dokonywane zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji oraz odpowiednimi przepisami prawa powszechnie obowiązującego w Rzeczypospolitej Polskiej, w tym przepisami Kodeksu postępowania cywilnego.

15.12.4. Administrator Zabezpieczeń działając w imieniu własnym, lecz na rzecz Obligatariuszy zainicjuje przed właściwym sądem postępowanie cywilne celem uzyskania tytułu wykonawczego dla Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta oraz odrębnie dla Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26 oraz dla Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej (w przypadku ustanowienia Hipoteki Dodatkowej) będących podstawą wszczęcia postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone przez komornika w oparciu o przepisy części III Kodeksu postępowania cywilnego (postępowanie egzekucyjne). Postępowanie egzekucyjne wobec Emitenta będzie prowadzone z majątku Emitenta, zaś postępowanie egzekucyjne z przedmiotu zabezpieczenia będzie zmierzać do zajęcia Nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia, licytacji przedmiotu

zabezpieczenia oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji przedmiotu zabezpieczenia między Obligatariuszy.

15.12.5. Wszelkie kwoty otrzymane przez Administratora Hipoteki w wyniku dochodzenia zaspokojenia z zabezpieczeń zostaną wykorzystane na poczet zabezpieczonych wierzytelności w następującej kolejności:

a. Kwota Wykupu wynikająca z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,

b. Kwota Odsetek wynikających z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,

c. odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,

d. inne wierzytelności dotyczące lub związane z wykonywaniem Umowy z AZ w interesie Obligatariuszy.

Kwoty otrzymane przez Administratora Zabezpieczeń w wyniku dochodzenia zaspokojenia z zabezpieczeń zostaną niezwłocznie po ich uzyskaniu proporcjonalnie rozdzielone na poczet wierzytelności wynikających z wszystkich wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji zgodnie z kolejnością, o której mowa w lit. a) - d) powyżej.

15.12.6. W przypadku gdy kwota środków pieniężnych uzyskanych przez Administratora Zabezpieczeń w toku egzekucji z przedmiotu Hipoteki będzie wyższa od wymagalnych zobowiązań wynikających z Obligacji, Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony zatrzymać takie środki do czasu całkowitej spłaty przez Emitenta wszelkich wierzytelności z tytułu Obligacji. Niezwłocznie, przy czym nie później niż w terminie 3 Dni Roboczych po dokonaniu terminowej całkowitej spłaty przez Emitenta wszelkich wierzytelności z tytułu Obligacji, Administrator Zabezpieczeń zwróci środki, o których mowa w zdaniu poprzednim, na rachunek bankowy podmiotu, od którego środki te zostały wyegzekwowane.

15.13. Cykliczna wycena przedmiotów Hipoteki

15.13.1. Do dnia wykupu wszystkich Obligacji, Emitent zobowiązany jest do przedłożenia Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Zabezpieczeń cyklicznej wyceny Nieruchomości stanowiących na dzień jej sporządzenia przedmiot Hipoteki, w formie operatów szacunkowych przygotowanych przez niezależnego rzeczoznawcę zaakceptowanego przez Firmę Inwestycyjną i zgodnie z zaakceptowaną przez nią metodologią wyceny dostosowaną do stanu Nieruchomości na dzień takiej wyceny, po upływie 24 miesięcy od Dnia Emisji, przy czym nie później niż w terminie do 30 czerwca 2027 r. („**Cykliczna Wycena**"), przy czym taka Cykliczna Wycena powinna zostać sporządzona na dzień przypadający nie więcej niż 30 dni przed dniem udostępnienia takiej Cyklicznej Wyceny Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Zabezpieczeń.

15.13.2. Jeżeli według stanu na Dzień Weryfikacji łączna wartość nominalna wyemitowanych i niewykupionych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji będzie wyższa niż 80% (osiemdziesiąt procent) łącznej wartości przedmiotów Hipoteki określonej w Cyklicznej Wycenie („**Wskaźnik LTV**"), Emitent będzie zobowiązany do (według własnego wyboru):

a) dokonania, w terminie 30 dni od Dnia Weryfikacji, Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta takiej liczby Obligacji, aby łączna wartość nominalna wyemitowanych i niewykupionych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji po takim Wcześniejszym Wykupie pozwalała na zachowanie Wskaźnika LTV na poziomie nie wyższym niż 80% (osiemdziesiąt procent) („**Obligatoryjny Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta**");

b) zapewnienia ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji oraz Pozostałych Obligacji w postaci hipoteki na Nieruchomości Dodatkowej, której wartość wykazana w wycenie sporządzonej przez podmiot spełniający kryteria określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach (wybrany przez Emitenta i zaakceptowany przez Firmę Inwestycyjną zapewni spadek Wskaźnika LTV do poziomu nie wyższego niż 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta) („**Hipoteka Dodatkowa**"), przy czym:

(i) Hipoteka Dodatkowa zostanie ustanowiona na podstawie oświadczenia woli o ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej złożonego przez podmiot będący właścicielem (użytkownikiem wieczystym) Nieruchomości Dodatkowej („**Oświadczenie o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej**") w terminie 40 (czterdziestu) Dni Roboczych od Dnia Ustalenia Wskaźnika LTV, w którym wartość Wskaźnika LTV wyniosła powyżej 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta). W tym samym terminie właściciel (użytkownik wieczysty) Nieruchomości Dodatkowej zobowiązany będzie zapewnić złożenie we właściwym sądzie wieczystoksięgowym prawidłowego, kompletnego i należycie opłaconego wniosku o wpis Hipoteki Dodatkowej w księdze wieczystej (księgach wieczystych) prowadzonej dla Nieruchomości Dodatkowej,

(ii) Emitent poinformuje Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczeń i Firmę Inwestycyjną o złożeniu Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej niezwłocznie, nie później niż w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od dnia jego złożenia. W tym samym terminie Emitent opublikuje na Stronie Internetowej Emitenta wycenę Nieruchomości Dodatkowej, o której mowa w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, sporządzoną przez podmiot spełniający kryteria określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach (wybrany przez Emitenta i zaakceptowany przez Firmę Inwestycyjną),

(iii) Hipoteka Dodatkowa zostanie ustanowiona (tj. wpisana w księdze wieczystej Nieruchomości Dodatkowej) w terminie 12 (dwunastu) miesięcy od dnia złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej,

(iv) Hipoteka Dodatkowa będzie zabezpieczać wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta z tytułu Obligacji oraz Pozostałych Obligacji do maksymalnej sumy hipotecznej w wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej Obligacji oraz Pozostałych Obligacji wyemitowanych i niewykupionych według stanu na Dzień Ustalenia Wskaźnika LTV, w którym wartość Wskaźnika LTV wyniosła powyżej 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta),

(v) Hipoteka Dodatkowa będzie korzystać z 1 (pierwszego) miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia, z zastrzeżeniem, że Hipoteka Dodatkowa może w przyszłości korzystać z równorzędnego miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia z innymi hipotekami ustanowionymi na Nieruchomości Dodatkowej na zabezpieczenie innych obligacji emitowanych przez Emitenta w ramach Programu, przy czym łączna wartość nominalna wyemitowanych w ramach Programu i niewykupionych obligacji Emitenta zabezpieczonych hipoteką na Nieruchomości Dodatkowej nie może być wyższa niż 31.000.000 PLN (trzydzieści jeden milionów złotych),

(vi) zaspokojenie z Nieruchomości Dodatkowej jako przedmiotu Hipoteki Dodatkowej będzie mogło nastąpić w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne wobec właściciela (użytkownika wieczystego) Nieruchomości Dodatkowej będzie prowadzone z przedmiotu Hipoteki Dodatkowej (tj. z Nieruchomości Dodatkowej) i będzie zmierzać do zajęcia egzekucyjnego Nieruchomości Dodatkowej, licytacji Nieruchomości Dodatkowej oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji Nieruchomości Dodatkowej pomiędzy Obligatariuszy zgodnie z Umową Administrowania Zabezpieczeniami,

(vii) właściciel (użytkownik wieczysty) Nieruchomości Dodatkowej będący dłużnikiem rzeczowym w dniu złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej, złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w formie aktu notarialnego i w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej co do obowiązku zapłaty kwoty do wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej**"). Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej klauzuli wykonalności zgodnie z procedurą określoną w tym oświadczeniu i co najmniej pod warunkiem: (i) ustanowienia Hipoteki Dodatkowej oraz (ii) niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta Zobowiązań z Obligacji pomimo wezwania Emitenta przez Administratora Zabezpieczeń do ich wykonania w wyznaczonym

terminie, nie krótszym niż 5 (pięć) Dni Roboczych. Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r., z zastrzeżeniem, że uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej klauzuli wykonalności wygaśnie z chwilą spełnienia wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji oraz Pozostałych Obligacji;

c) zdeponowania – w terminie 40 (czterdzieści) Dni Roboczych od Dnia Ustalenia Wskaźnika LTV – na rachunku pieniężnym powiązanym z prowadzonym przez Firmę Inwestycyjną Rachunkiem do Obsługi Obligacji i objęcia nieodwołalną blokadą takiej kwoty środków pieniężnych, o którą podwyższenie łącznej wartości Nieruchomości będących przedmiotem ustanowionych Hipotek (z zastrzeżeniem, że na potrzeby niniejszego punktu Hipotekę Dodatkową uznaje się za ustanowioną z chwilą złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej) wykazanej w ostatniej Okresowej Wycenie Nieruchomości opublikowanej na Stronie Internetowej Emitenta prowadzić będzie do obniżenia Wskaźnika LTV do poziomu nie wyższego niż 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta). Jeżeli: (i) w kolejnym Dniu Ustalenia Wskaźnika LTV wartość Wskaźnika LTV będzie nie wyższa niż 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta) lub (ii) przed kolejnym Dniem Ustalenia Wskaźnika LTV, Emitent dokona Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta lub doprowadzi do złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej, Emitent będzie uprawniony do zwolnienia spod blokady i wypłaty z Rachunku do Obsługi Obligacji kwoty środków pieniężnych stanowiącej różnicę pomiędzy kwotą środków zdeponowanych na rachunku pieniężnym powiązanym z prowadzonym przez Firmę Inwestycyjną Rachunkiem Papierów Wartościowych Emitenta i objętych nieodwołalną blokadą, a kwotą środków pieniężnych, o którą podwyższenie łącznej wartości Nieruchomości będących przedmiotem ustanowionych Hipotek (z zastrzeżeniem, że na potrzeby niniejszego punktu Hipotekę Dodatkową uznaje się za ustanowioną z chwilą złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej) wykazanej w ostatniej Okresowej Wycenie Nieruchomości opublikowanej na Stronie Internetowej Emitenta byłoby niezbędne do obniżenia Wskaźnika LTV do poziomu nie wyższego niż 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta).

15.13.3. W przypadku Obligatoryjnego Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta Obligatariuszom nie przysługuje premia, o której mowa w pkt 13.4.7.

15.14. Dozwolone obciążenia na przedmiotach Hipoteki

Po uprawomocnieniu się wpisu Hipoteki w księdze wieczystej, na przedmiotach Hipoteki lub ich części mogą być ustanawiane prawa obligacyjne lub ograniczone prawa rzeczowe, w szczególności na rzecz właścicieli, wieczystych użytkowników innych nieruchomości lub najemców, dzierżawców, użytkowników innych nieruchomości lub budowli wzniesionych na innych nieruchomościach lub podmiotów, których statutowym zadaniem jest działalność w szczególności w zakresie dostaw energii cieplnej, energii energetycznej, gazu, usług wodnokanalizacyjnych, lub telekomunikacyjnych, lub jednostek administracji rządowej lub samorządowej - w szczególności w zakresie dostawy ww. mediów, budowy infrastruktury technicznej, w tym dróg i innych ciągów komunikacyjnych, korzystania czy też konserwowania dróg, innych ciągów komunikacyjnych lub urządzeń uzbrojenia terenu usytuowanych na którymkolwiek z przedmiotów Hipoteki.

15.15. Szczególne zbycie przedmiotu Hipoteki

15.15.1. Dłużnik Hipoteczny może dokonać zbycia przedmiotu Hipoteki z zastrzeżeniem spełnienia łącznie poniższych warunków:

i. w dniu zawarcia umowy zbycia przedmiotu Hipoteki Emitent złoży Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Zabezpieczeń oświadczenie stwierdzające, iż do dnia złożenia takiego oświadczenia nie wystąpiło zdarzenie stanowiące podstawę Wcześniejszego Wykupu, o którym mowa w pkt 13.1 - 13.3 Warunków Emisji, a jeśli wystąpiło, to stan faktyczny stanowiący zaistniałą podstawę Wcześniejszego Wykupu przestał trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostały usunięte, tak jakby podstawa Wcześniejszego Wykupu nigdy nie zaistniała wraz z oświadczeniem, że nie jest w zwłoce z wykonaniem zobowiązań wynikających z Obligacji oraz Pozostałych Obligacji i nie upłynął termin do wykonania wszystkich zobowiązań z nich wynikających,

ii. cena zbycia przedmiotu Hipoteki będzie nie niższa niż 80% (osiemdziesiąt procent) wyższej z następujących wartości:

(a) wyceny wykazanej w operacie szacunkowym sporządzonym dla Nieruchomości, która ma stanowić przedmiot zbycia, stanowiącym załącznik do niniejszych Warunków Emisji lub

(b) wartości Nieruchomości, która ma stanowić przedmiot zbycia wykazanej w Cyklicznej Wycenie – w przypadku udostępnienia po dniu sporządzenia Warunków Emisji Cyklicznej Wyceny takiej Nieruchomości,

iii. środki pieniężne w kwocie równej cenie zbycia przedmiotu Hipoteki zostaną zdeponowane w depozycie notarialnym i po spełnieniu warunków zastrzeżonych w umowie zbycia przedmiotu Hipoteki zostaną przekazane na rachunek bankowy Firmy Inwestycyjnej celem dokonania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta,

iv. po dokonaniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta łączna wartość nominalna wyemitowanych i niewykupionych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji będzie nie wyższa niż 80% (osiemdziesiąt procent) łącznej wartości pozostałych (nieobjętych umową sprzedaży) przedmiotów Hipoteki określonej w operatach szacunkowych stanowiących załącznik do niniejszych Warunków Emisji, przy czym w przypadku udostępnienia po dniu sporządzenia Warunków Emisji Cyklicznej Wyceny takich Nieruchomości, nie wyższa niż 80% łącznej Cyklicznej Wyceny takich Nieruchomości.

Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta zostanie dokonany proporcjonalnie w odniesieniu do Obligacji i Pozostałych Obligacji zgodnie z obowiązującymi Regulacjami KDPW. Jeżeli cena zbycia przedmiotu Hipoteki będzie wyższa niż łączna wartość wyemitowanych i niewykupionych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji powiększona o narosłe od nich odsetki do dnia Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta i należną Premię („**Łączne zobowiązanie Emitenta**"), różnica pomiędzy ceną zbycia przedmiotu Hipoteki a Łącznym zobowiązaniem Emitenta może zostać wypłacona z depozytu notarialnego na dowolny rachunek bankowy wskazany przez Dłużnika Hipotecznego będącego właścicielem lub użytkownikiem wieczystym danej Nieruchomości będącej przedmiotem zbycia.

15.15.2. Po dokonaniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, o którym mowa w pkt 15.15.1 iii. Warunków Emisji, podmiot prowadzący depozyt papierów wartościowych zgodnie z Ustawą o Obrocie wyda oświadczenie, o którym mowa w art. 31 ust. 6 pkt 3) Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do obligacji będących przedmiotem takiego Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, będące tytułem do wykreślenia Hipoteki z działu IV księgi wieczystej prowadzonej dla

Nieruchomości objętej zbyciem („**Oświadczenie KDPW**"). Oświadczenie KDPW dla ważności wymaga formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, o ile przepisy prawa nie stanowią inaczej.

15.15.3. Warunki, o których mowa w pkt 15.15.1.ii-v, nie mają zastosowania do zbycia przez Dłużnika Hipotecznego przedmiotu Hipoteki na rzecz podmiotu z Grupy Emitenta, o ile taki podmiot z Grupy Emitenta, który zamierza nabyć przedmiot Hipoteki, w dniu zawarcia takiej umowy zbycia:

i. nie jest niewypłacalny, ani zagrożony niewypłacalnością, ani nie zostało wobec niego ogłoszone postępowanie upadłościowe, ani też nie został złożony wniosek o ogłoszenie jego upadłości, nie toczy się wobec niego żadne postępowanie restrukturyzacyjne, ani też nie został złożony wniosek o otwarcie takiego postępowania oraz nie zachodzą żadne inne okoliczności faktyczne lub prawne, które uzasadniałyby wszczęcie wobec niego postępowania upadłościowego lub restrukturyzacyjnego,

ii. ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie odpowiednio art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego (gdy nabywcą przedmiotu Hipoteki będzie Emitent) albo art. 777 § 1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego Kodeksu postępowania cywilnego (gdy nabywcą przedmiotu Hipoteki będzie podmiot inny niż Emitent), na mocy którego podda się egzekucji z takiego przedmiotu Hipoteki (jako część hipoteki łącznej), co do obowiązku zapłaty kwoty do wysokości również 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji i Pozostałych Obligacji w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji i Pozostałych Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji i Pozostałych Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r. („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Nabywcę z Grupy Emitenta**"). Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Nabywcę z Grupy Emitenta zostanie złożone w formie aktu notarialnego na rzecz Administratora Zabezpieczeń działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy. Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji i Pozostałych Obligacji, wygasa uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez Nabywcę z Grupy Emitenta klauzuli wykonalności. W sytuacji gdy nabywcą przedmiotu Hipoteki będzie podmiot innych niż Emitent, zawrze on z Emitentem umowę o udzielenie zabezpieczenia hipotecznego w zamian za wynagrodzenie.

15.16. Przelew wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych Nieruchomości

15.16.1. Emitent w dniu 17 lipca 2025 r. oraz w dniu 29 sierpnia 2025 r. jako ubezpieczający zawarł z Administratorem Zabezpieczeń umowy przelewu wierzytelności z tytułu niżej wskazanej polisy ubezpieczeniowej Nieruchomości 1 oraz Nieruchomości 2, na mocy której pomiędzy Emitentem a Administratorem Zabezpieczeń nastąpił przelew wierzytelności przysługującej Emitentowi wobec firmy ubezpieczeniowej z tytułu prawa odszkodowawczego („**Cesja praw z polis Emitenta**").

Oznaczenie Nieruchomości	Numer polisy	Okres obowiązywania
Nieruchomość 1	Spockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A: Polisa nr 436000374540	do 17.11.2025 r.
Nieruchomość 2	Spockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A: Polisa nr 436000374540	do 17.11.2025 r.

Cesja praw z polis Emitenta została ustanowiona do czasu spłaty wszelkich zobowiązań z tytułu Obligacji oraz obligacji serii F. Wierzytelność stanowiąca przedmiot Cesji praw z polis Emitenta nie będzie stanowić przedmiotu żadnego zabezpieczenia, ani Emitent nie obciąży w żaden sposób tego prawa ani nim nie rozporządzi, z zastrzeżeniem zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji.

Wszelkie kwoty otrzymane przez Administratora Zabezpieczeń na mocy Cesji praw z polis Emitenta zostaną zaliczone na poczet zabezpieczonych wierzytelności z Obligacji z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia z Pozostałymi Obligacjami w następującej kolejności:

a) Kwota Wykupu wynikająca z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,

b) Kwota Odsetek wynikających z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,

c) odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,

d) inne wierzytelności dotyczące lub związane z wykonywaniem Umowy z AZ w interesie Obligatariuszy.

Administrator Zabezpieczeń nie ma obowiązku zwrotu dokumentów dotyczących Cesji praw z polis Emitenta.

15.16.2. W dniu 17 lipca 2025 r. oraz w dniu 29 sierpnia 2025 r. WAN 26 jako ubezpieczony zawarł umowy przelewu wierzytelności z tytułu niżej wskazanych polis ubezpieczeniowych Nieruchomości 3, Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5, na mocy których pomiędzy WAN 26 a Administratorem Zabezpieczeń nastąpił przelew wierzytelności przysługującej WAN 26 wobec firmy ubezpieczeniowej z tytułu prawa odszkodowawczego („**Cesja praw z polis WAN 26**").

Oznaczenie Nieruchomości	Numer polisy	Okres obowiązywania
Nieruchomość 3	Spockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A: Polisa nr 436000374540	do 17.11.2025 r.
Nieruchomość 4	Spockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A: Polisa nr 436000374540	do 17.11.2025 r.
Nieruchomość 5	Spockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A: Polisa nr 436000374540	do 17.11.2025 r.

Cesja praw z polis WAN 26 została ustanowiona do czasu spłaty wszelkich zobowiązań z tytułu Obligacji oraz obligacji serii F. Wierzytelność stanowiąca przedmiot Cesji praw z polis WAN 26 nie będzie stanowić przedmiotu żadnego zabezpieczenia, ani WAN 26 nie obciąży w żaden sposób tego prawa ani nim nie rozporządzi, z zastrzeżeniem zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji.

Wszelkie kwoty otrzymane przez Administratora Zabezpieczeń na mocy Cesji praw z polis WAN 26 zostaną zaliczone na poczet zabezpieczonych wierzytelności z Obligacji z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia z Pozostałymi Obligacjami w następującej kolejności:

a) Kwota Wykupu wynikająca z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,

b) Kwota Odsetek wynikających z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,

c) odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,

d) inne wierzytelności dotyczące lub związane z wykonywaniem Umowy z AZ w interesie Obligatariuszy.

Administrator Zabezpieczeń nie ma obowiązku zwrotu dokumentów dotyczących Cesji praw z polis WAN 26.

15.16.3. W przypadku objęcia Nieruchomości innymi polisami ubezpieczeniowymi niż te wskazane w pkt 15.16.1 i 15.16.2, Emitent zobowiązuje się odpowiednio zawrzeć lub doprowadzić do zawarcia przez właściciela (użytkownika wieczystego) Nieruchomości (jako ubezpieczającego) z Administratorem Zabezpieczeń w terminie 45 dni od dnia wystawienia takiej polisy ubezpieczeniowej dla Nieruchomości, umowę przelewu wierzytelności z tytułu takiej polisy ubezpieczeniowej dla Nieruchomości, na mocy której pomiędzy odpowiednio Emitentem lub właścicielem (użytkownikiem wieczystym) Nieruchomości a Administratorem Zabezpieczeń nastąpi przelew wierzytelności przysługującej ubezpieczającemu wobec firmy ubezpieczeniowej z tytułu prawa odszkodowawczego.

15.16.4. Cesja praw z polis Emitenta, Cesja praw z polis WAN 26 oraz cesja praw z polis ustanowiona zgodnie z pkt 15.16.3 będą mogły zostać w przyszłości zmienione przez Emitenta oraz Administratora Zabezpieczeń - w porozumieniu z każdoczesnym właścicielem Nieruchomości - w ten sposób, iż bez uszczerbku dla zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji, wyżej wymienione cesje praw z polis będą również obejmować wierzytelności z tytułu wyemitowanych Pozostałych Obligacji z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia, jednakże

łączna wartość nominalna Obligacji i Pozostałych Obligacji będących przedmiotem wyżej opisanej cesji, nie może przekroczyć 31.000.000,00 PLN.

16. OŚWIADCZENIA O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI

16.1. Emitent w dniu 17 czerwca 2025 r., tj. ustanowił tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego (Repertorium A nr 2175/2025), na mocy którego poddał się egzekucji, co do obowiązku zapłaty kwoty do 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r. („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta**"). Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta zostało złożone w formie aktu notarialnego na rzecz Administratora Zabezpieczeń działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy. Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji, wygasa uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta klauzuli wykonalności.

16.2. W dniu 17 czerwca 2025 r. WAN 26 ustanowił tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego poddał się egzekucji z Nieruchomości 3, Nieruchomości 4 i Nieruchomość 5 stanowiących przedmiot Hipoteki (jako część hipoteki łącznej) (Repertorium A nr 2178/2025), co do obowiązku zapłaty kwoty do 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r. („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26** "). Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26 zostało złożone w formie aktu notarialnego na rzecz Administratora Zabezpieczeń działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy w tym samym dniu oraz przed tym samym notariuszem, który sporządził oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki. Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji, wygasa uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26 klauzuli wykonalności.

17. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA

17.1. Rozporządzanie miejscami parkingowymi

Emitentowi jako właścicielowi Nieruchomości 2 przysługuje wyłączne prawo do korzystania z części wspólnej nieruchomości, w szczególności do 59 (pięćdziesięciu dziewięciu) miejsc parkingowych znajdujących się w garażu.

W przypadku rozporządzenia miejscami parkingowymi, o których mowa w zdaniu poprzednim, Emitent zobowiązuje się każdorazowo do wpłaty na Rachunek do Obsługi Obligacji kwoty środków pieniężnych pozyskanych w wyniku takiego rozporządzenia, w każdym przypadku w kwocie nie niższej niż 80.000 (osiemdziesiąt tysięcy) złotych netto za 1 (jedno) miejsce parkingowe.

Wpłata środków na Rachunek do Obsługi Obligacji nastąpi w terminie 30 dni od dnia zawarcia aktu notarialnego sporządzonego w związku z rozporządzeniem, o którym mowa powyżej.

17.2. Rachunek do Obsługi Obligacji

W dniu 17 lipca 2025 r. Emitent zawarł umowę Rachunku do Obsługi Obligacji z Firmą Inwestycyjną.

Umowa Rachunku do Obsługi Obligacji stanowi, iż:

a) Rachunek do Obsługi Obligacji został wskazany jako rachunek, na który będzie następował przelew należności z tytułu:

(i) rozporządzenia miejscami parkingowymi, o których mowa w pkt 17.1 na warunkach i zasadach określonych powyżej;

(ii) polis ubezpieczeniowych dotyczących Nieruchomości, które zostaną objęte przelewem wierzytelności, o którym mowa w pkt 15.16 Warunków Emisji;

b) do czasu zaspokojenia wszystkich roszczeń Obligatariuszy z Obligacji oraz Pozostałych Obligacji, wszelkie wpłaty dokonane na Rachunek do Obsługi Obligacji będą niezwłocznie obejmowane odpowiednią nieodwołalną dyspozycją blokady, w taki sposób aby mogły zostać wypłacone wyłącznie w celu zaspokojenia wierzytelności wynikających z Obligacji, w tym z tytułu Kwoty Wykupu, Kwoty Odsetek lub Premii.

Jeżeli łączna kwota środków pieniężnych zdeponowanych na Rachunku do Obsługi Obligacji, objętych nieodwołalną blokadą, o której mowa w lit. b) powyżej, osiągnie lub przekroczy 1.000.000 (jeden milion) złotych, Emitent uprawniony będzie do dokonania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta.

17.3. Informacje o miejscach parkingowych

Emitent zobowiązuje się do cyklicznego przekazywania Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Zabezpieczeń, tj. nie później niż w terminie 15 dni od ostatniego dnia półrocza kalendarzowego, oświadczenia o liczbie miejsc parkingowych wskazanych w zdaniu pierwszym pkt 17.1 według stanu na ostatni dzień danego półrocza.

18. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

18.1. Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji lub z Obligacji objętych tym samym kodem w rozumieniu art. 55 ust. 2 Ustawy o Obrocie. Kompetencje oraz zasady organizacji, w tym zwoływania, odbywania i działania Zgromadzania Obligatariuszy, a także podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy reguluje Ustawa o Obligacjach, Warunki Emisji oraz Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy, stanowiący Załącznik nr 1 do Warunków Emisji.

18.2. Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji.

19. OBOWIĄZKI INFORMACYJNE

19.1. Emitent będzie publikował Materiały Informacyjne dotyczące Emitenta na Stronie Internetowej Emitenta oraz zgodnie z obowiązującymi Emitenta przepisami dotyczącymi przekazywania sprawozdań finansowych w terminach określonych w tych przepisach oraz zgodnie z postanowieniami Regulacji ASO.

19.2. Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej Emitenta również wszelkie inne informacje i dokumenty, które Emitent – jako emitent Obligacji – obowiązany jest przekazywać Obligatariuszom lub do publicznej wiadomości zgodnie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego lub regulacji obowiązujących Emitenta.

19.3. Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej Emitenta, nie później niż w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od dnia opublikowania właściwego Materiału Informacyjnego, oświadczenie o spełnieniu lub niespełnieniu warunków wskazanych w pkt 13.3.3 za okres danego półrocza kalendarzowego („**Oświadczenie Zgodności**").

19.4. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na Stronie Internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach, Emitent będzie przekazywać w formie drukowanej Firmie Inwestycyjnej pełniącej funkcję agenta dokumentacyjnego w rozumieniu art. 16 Ustawy o obligacjach – w terminie nie dłuższym niż 10 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na Stronie Internetowej Emitenta.

20. ZAWIADOMIENIA

20.1. Bez uszczerbku dla wszelkich dodatkowych wymogów przewidzianych przez bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa, Regulacje KDPW lub Regulacje ASO, wszelkie zawiadomienia i informacje kierowane przez Emitenta do Obligatariuszy będą publikowane na Stronie Internetowej Emitenta.

20.2. Wszelkie zawiadomienia skierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres siedziby Emitenta wraz ze Świadectwem Depozytowym lub innym dokumentem potwierdzającym zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza na dzień sporządzenia zawiadomienia.

21. ZMIANA TREŚCI WARUNKÓW EMISJI

21.1. Do Dnia Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji poprzez udostępnienie inwestorom aneksu do Warunków Emisji. Inwestorom, którzy złożyli zapis na Obligacje przysługiwać będzie prawo do uchylenia się od skutków złożonego zapisu w terminie 2 Dni Roboczych od dnia udostępnienia Inwestorom aneksu do Warunków Emisji. Powyższe uprawnienie nie będzie przysługiwać Inwestorom w przypadku, gdy zmiana Warunków Emisji związana będzie jedynie ze zmianą harmonogramu Oferty Obligacji.

21.2. Po Dniu Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji wyłącznie w zakresie zmiany podmiotu pełniącego funkcję administratora zabezpieczeń, w tym funkcję administratora hipoteki. Zmiana podmiotu pełniącego funkcję administratora zabezpieczeń, w tym funkcję administratora hipoteki, jest skuteczna z chwilą przeniesienia wszystkich zabezpieczeń ustanowionych dla Obligacji na rzecz nowego administratora zabezpieczeń, w tym administratora hipoteki, w szczególności: (i) przeniesienia z dotychczasowego Administratora Zabezpieczeń na nowo powołanego administratora zabezpieczeń uprawnień z tytułu ustanowienia Hipoteki, (ii) przeniesienia z dotychczasowego Administratora Zabezpieczeń na nowo powołanego administratora zabezpieczeń uprawnień z Cesji praw z polisy Emitenta oraz Cesji praw z polisy WAN 26, (iii) złożenia przez Emitenta na rzecz nowo powołanego administratora zabezpieczeń Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta (iv) złożenia przez WAN 26 na rzecz nowo powołanego administratora zabezpieczeń Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26, na warunkach wskazanych w niniejszych Warunkach Emisji.

21.3. Sprostowanie niedokładności, błędów pisarskich albo rachunkowych lub innych oczywistych omyłek nie stanowi zmiany Warunków Emisji. Tym samym Emitent jest uprawniony do korekty treści Warunków Emisji w zakresie, o którym mowa w niniejszym punkcie, bez zgody Obligatariuszy.

22. PRZEDAWNIENIE ZOBOWIĄZAŃ Z OBLIGACJI

22.1. Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się po upływie 10 (dziesięć) lat, zgodnie z art. 14 Ustawy o Obligacjach.

23. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA

23.1. 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 siedzibę Emitenta.

24. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

24.1. W sprawach związanych z Obligacjami, Firma Inwestycyjna 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.

24.2. W sprawach związanych z Obligacjami, Agent Płatniczy, Agent Kalkulacyjny, Firma Inwestycyjna oraz Administrator Zabezpieczeń działają wyłącznie w zakresie wynikającym z umów zawartych z Emitentem i nie ponoszą żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy za zobowiązania Emitenta wynikające z Obligacji ani za skuteczność dochodzenia roszczeń Obligatariuszy wobec Emitenta lub z przedmiotu zabezpieczenia Obligacji.

24.3. Agent Płatniczy, Agent Kalkulacyjny, Firma Inwestycyjna ani Administrator Zabezpieczeń nie dokonują weryfikacji lub oceny ryzyka Emitenta oraz ryzyka inwestycji w Obligacje.

24.4. W przypadku gdy jakiekolwiek 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.

25. ZAŁĄCZNIKI

1. Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. Skrót wyceny Nieruchomości 1
3. Skrót Wyceny Nieruchomości 2
4. Skrót Wyceny Nieruchomości 3
5. Skrót Wyceny Nieruchomości 4
6. Skrót Wyceny Nieruchomości 5

Warszawa, dnia 17 grudnia 2025 r.

W imieniu **„WAN" S.A.**
(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Aneta Zdulska
Elektronicznie podpisany przez Aneta Zdulska
Data: 2025.12.18 17:55:06 +01'00'

Sergiusz Jan Kulka
Elektronicznie podpisany przez Sergiusz Jan Kulka
Data: 2025.12.18 18:03:03 +01'00'

Załącznik nr 1 do Warunków Emisji

REGULAMIN ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

Postanowienia Ogólne

§ 1

1. Niniejszy Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy („**Regulamin**") znajduje zastosowanie do Obligacji serii E wyemitowanych przez „WAN" S.A. z siedzibą w Warszawie na podstawie Uchwał Emisyjnych.
2. Wyrażenia pisane w Regulaminie wielką literą, a wprost w nim niezdefiniowane, mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.
3. W przypadku, rozbieżności pomiędzy Regulaminem Zgromadzenia Obligatariuszy a Ustawą o Obligacjach lub Warunkami Emisji decydują postanowienia odpowiednio Ustawy o Obligacjach i Warunków Emisji.

§ 2

Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji lub z Obligacji objętych tym samym kodem w rozumieniu art. 55 ust. 2 Ustawy o Obrocie („**Obligacje**").

Zwoływanie Zgromadzenia Obligatariuszy

§ 3

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje Emitent:
   a) z zastrzeżeniem ust. 2 poniżej, na żądanie Obligatariusza lub Obligatariuszy reprezentujących przynajmniej 1/10 łącznej wartości nominalnej Obligacji, z wyłączeniem Obligacji posiadanych przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o Rachunkowości oraz Obligacji umorzonych („**Skorygowana Łączna Wartość Nominalna Obligacji**"); albo
   b) z własnej inicjatywy.
2. Zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy w celu przeprowadzenia głosowania nad uchwałą, o której mowa w pkt 13.3.5 zdanie drugie Warunków Emisji może żądać każdy z Obligatariuszy.
3. Żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy składa się Emitentowi na piśmie lub w postaci elektronicznej wraz z uzasadnieniem.
4. Jeżeli w terminie 14 (czternaście) dni od dnia przedstawienia Emitentowi żądania, o którym mowa w ust. 3 powyżej, Zgromadzenie Obligatariuszy nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy właściwy dla Emitenta może, po wezwaniu Emitenta do złożenia wyjaśnień na okoliczność niezwołania zgromadzenia, upoważnić do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy Obligatariuszy występujących z tym żądaniem. Sąd wyznaczy spośród Obligatariuszy występujących z żądaniem osobę uprawnioną do otwarcia Zgromadzenia Obligatariuszy.

§ 4

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje się przez ogłoszenie dokonane co najmniej na 21 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. W ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy zamieszcza się co najmniej informacje wymagane przepisami Ustawy o Obligacjach, w szczególności datę, godzinę, miejsce oraz porządek obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, a także informację o miejscu złożenia Świadectwa Depozytowego.

3. Ogłoszenie o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy Emitent publikuje na Stronie Internetowej Emitenta oraz – w przypadku Obligacji wprowadzonych do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu – w drodze raportu bieżącego. W przypadku zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy na podstawie upoważnienia sądu, o którym mowa w § 1 ust. 4 powyżej, ogłoszenie może zostać opublikowane w dzienniku ogólnopolskim.

Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy

§ 5

Zgromadzenie Obligatariuszy odbywa się w siedzibie Emitenta lub w innym miejscu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej wskazanym w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy.

§ 6

1. Obligacje dają prawo uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy, jeżeli zostanie złożone u Emitenta Świadectwo Depozytowe. Świadectwo Depozytowe powinno zostać złożone co najmniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy i nie mogą zostać odebrane przed jego zakończeniem.
2. Do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy nie uprawniają obligacje posiadane przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o Rachunkowości.
3. Listę Obligatariuszy uprawnionych do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy („**Lista Uprawnionych**") Emitent udostępnia w swojej siedzibie przez co najmniej 3 Dni Robocze przed rozpoczęciem tego zgromadzenia. Lista Uprawnionych powinna zawierać:
   a) imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania albo nazwę (firmę) oraz siedzibę Obligatariusza;
   b) liczbę Obligacji posiadanych przez Obligatariusza oraz liczbę przysługujących mu głosów.
4. Obligatariusz ma prawo przeglądać Listę Uprawnionych oraz żądać odpisu Listy Uprawnionych za zwrotem kosztów jego sporządzenia lub przesłania listy nieodpłatnie pocztą elektroniczną na wskazany przez niego adres.
5. Obligatariusz ma prawo żądać odpisu dokumentów dotyczących spraw objętych porządkiem obrad Zgromadzenia Obligatariuszy. Emitent wydaje takiemu Obligatariuszowi odpisy odpowiednich dokumentów najpóźniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy.

§ 7

1. Obligatariusz może uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika.
2. Udzielenie i odwołanie pełnomocnictwa wymagają formy pisemnej lub formy elektronicznej (w rozumieniu art. 78^1 Kodeksu Cywilnego) pod rygorem nieważności. Oświadczenie woli o udzieleniu lub odwołaniu pełnomocnictwa do wykonywania prawa głosu na rzecz Podmiotu Prowadzącego Rachunek spełnia wymagania formy pisemnej także wtedy, gdy zostanie wyrażone w postaci elektronicznej, o której mowa w art. 13 ust. 1 Ustawy o Obrocie.
3. Pełnomocnikiem Obligatariusza nie może być członek organów Emitenta, pracownik Emitenta, członek organów podmiotu sprawującego kontrolę nad Emitentem ani pracownik takiego podmiotu.

§ 8

1. Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy może odbywać się przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, o ile Emitent tak postanowi w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy. W przypadku niezamieszczenia przez Emitenta w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy informacji o możliwości uczestniczenia w tym Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, udział w tym Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej jest niedopuszczalny.
2. Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej obejmuje w szczególności:
   a) dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym wszystkich osób uczestniczących w Zgromadzeniu Obligatariuszy, w ramach której mogą one wypowiadać się w toku obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, przebywając w innym miejscu niż miejsce obrad Zgromadzenia Obligatariuszy;
   b) wykonywanie osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu przed lub w toku Zgromadzenia Obligatariuszy.

   Szczegółowe zasady udziału w Zgromadzeniu Obligatariuszy za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wskazanie platformy, za pośrednictwem której Obligatariusze mogą wziąć udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy, winny być określone w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy.

Przebieg Zgromadzenia Obligatariuszy

§ 9

1. Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera członek Zarządu Emitenta lub wyznaczony przez niego przedstawiciel. Niestawiennictwo członka Zarządu Emitenta nie powstrzymuje przeprowadzenia Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. W przypadku, gdy członek Zarządu Emitenta nie stawi się na Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz nie wyznaczy przedstawiciela do otwarcia Zgromadzenia Obligatariuszy zgodnie z ust. 1 powyżej, Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera Obligatariusz uczestniczący w Zgromadzeniu Obligatariuszy, który posiada Obligacje o największej Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej.
3. W przypadku, o którym mowa w § 3 ust. 4, Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera Obligatariusz wyznaczony przez sąd.
4. Po otwarciu Zgromadzenia Obligatariuszy spośród uczestników tego zgromadzenia wybiera się przewodniczącego zgromadzenia.
5. Przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy prowadzi obrady tego zgromadzenia, przy czym bez zgody Obligatariuszy udzielonej w formie uchwały nie ma prawa zmieniać kolejności spraw objętych porządkiem obrad.

§ 10

1. Niezwłocznie po wyborze przewodniczącego Zgromadzenia Obligatariuszy sporządza się listę obecności Obligatariuszy. Listę podpisuje przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. Lista obecności zostaje wyłożona do wglądu podczas obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.
3. Na wniosek Obligatariusza lub Obligatariuszy posiadających przynajmniej 1/10 nominalnej wartości Obligacji reprezentowanych na zgromadzeniu lista obecności powinna zostać sprawdzona przez wybraną w tym celu komisję, złożoną co najmniej z trzech osób. Wnioskodawcy mają prawo wyboru jednego członka komisji. W wyniku sprawdzenia przeprowadzonego przez komisję lista obecności może zostać uzupełniona lub sprostowana w trakcie obrad zgromadzenia.

§ 11

1. Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, jeżeli jest reprezentowana na nim co najmniej połowa Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji.
2. Członek Zarządu Emitenta jest obowiązany złożyć na Zgromadzeniu Obligatariuszy oświadczenie o Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji.

§ 12

Zgromadzenie Obligatariuszy może obradować z przerwami. Zarządzenie przerwy wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na zgromadzeniu. Łączna długość przerw nie może przekroczyć 30 dni.

Podejmowanie Uchwał

§ 13

1. Zgromadzenie Obligatariuszy podejmuje uchwały tylko w sprawach objętych porządkiem obrad.
2. Każda Obligacja daje prawo do jednego głosu na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
3. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może dotyczyć w szczególności zmiany Warunków Emisji w zakresie postanowień dotyczących:
   a) wysokości lub sposobu ustalania wysokości świadczeń wynikających z Obligacji, w tym warunków wypłaty oprocentowania;
   b) terminu, miejsca lub sposobu spełniania świadczeń wynikających z Obligacji, w tym dni, według których ustala się uprawnionych do tych świadczeń;
   c) wysokości, formy lub warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji;
   d) zasad zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy;

zwanych dalej „**postanowieniami kwalifikowanymi Warunków Emisji**".

4. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może dotyczyć także:
   a) zmiany postanowień Warunków Emisji niestanowiących postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji;
   b) określenia trybu oraz kolejności dochodzenia roszczeń z tytułu Obligacji;
   c) innych spraw zastrzeżonych w Warunkach Emisji do kompetencji Zgromadzenia Obligatariuszy.

5. Do dnia wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji zapadają większością 3/4 głosów. Od dnia wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji wymagają zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
6. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie obniżenia wartości nominalnej Obligacji wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
7. Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawach innych niż wymienione w ust. 5 i 6 zapadają bezwzględną większością głosów.

§ 14

1. Zmiana Warunków Emisji, w tym postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji, w sposób określony w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy dochodzi do skutku, jeżeli zgodę na zmianę wyrazi Emitent.
2. Oświadczenie o zgodzie lub braku zgody na zmianę Warunków Emisji Emitent jest obowiązany umieścić na Stronie Internetowej Emitenta w terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy. Brak publikacji oświadczenia oznacza brak zgody Emitenta na zmianę Warunków Emisji.

§ 15

Zgromadzenie Obligatariuszy może podjąć uchwałę pomimo braku formalnego zwołania, jeżeli Skorygowana Łączna Wartość Nominalna Obligacji jest reprezentowana na tym zgromadzeniu, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia zgromadzenia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad.

Protokół Zgromadzenia

§ 16

1. Z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy sporządza się protokół, który zawiera w szczególności:
   a) stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy;
   b) stwierdzenie zdolności Zgromadzenia Obligatariuszy do podejmowania uchwał;
   c) wskazanie rozpatrywanych przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwał wraz z przytoczeniem ich treści, przy czym przy każdej z uchwał należy podać:
      i. łączną liczbę głosów ważnych,
      ii. procentowy udział wartości Obligacji, z których oddano ważne głosy, w Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji,
      iii. liczbę głosów „za", „przeciw" i „wstrzymujących się" oraz sformułowanie decyzji zgromadzenia;
   d) zgłoszone sprzeciwy.
2. Protokół podpisują przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy i osoba sporządzająca protokół. Do protokołu dołącza się listę obecności z podpisami uczestników zgromadzenia oraz listę Obligatariuszy głosujących przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.
3. Protokół, w którym będą zamieszczone uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji, sporządza notariusz.
4. W terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy, Emitent publikuje na Stronie Internetowej Emitenta protokół z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy i udostępnia go co najmniej do dnia upływu terminu na zaskarżenie uchwał.

§ 17

1. Oryginały protokołów lub ich wypisy są gromadzone w księdze protokołów prowadzonej przez Emitenta. Do księgi protokołów dołącza się dowody prawidłowego zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy oraz pełnomocnictwa udzielone przez Obligatariuszy.
2. Księga protokołów jest jawna dla Obligatariuszy oraz może zostać udostępniona sądowi.
3. Obligatariusze oraz Administrator Zabezpieczeń mają prawo żądać wydania odpisów uchwał poświadczonych przez Emitenta za zwrotem kosztów ich sporządzenia.

Koszty Zgromadzenia

§ 18

Koszty zwołania i przeprowadzenia Zgromadzenia Obligatariuszy pokrywa w całości Emitent.

Załącznik nr 2 - Skrót wyceny Nieruchomości 1

NIERUCHOMOŚCI LOKALOWE BABKA TOWER 5

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

ADRES	Warszawa, Al. Jana Pawła II 80
LOKALIZACJA	• Województwo: mazowieckie • Miasto: Warszawa • Dzielnica: Śródmieście • Obręb: 5-01-02
PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY ORAZ OPIS NIERUCHOMOŚCI	**Przedmiotem wyceny** są 3 nieruchomości lokalowe zlokalizowane w budynku mieszkalno-biurowym położonym w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80, w tym: • lokal nr VI o powierzchni 403,30 m² objęty księgą wieczystą nr WA4M/00234838/7 • lokal nr VII o powierzchni 409,60 m² objęty księgą wieczystą nr WA4M/00234839/4 • lokal nr 157 o powierzchni 367,80 m² objęty księgą wieczystą nr WA4M/00306307/2 Nieruchomości lokalowe zlokalizowane są budynku mieszkalno-biurowym „Babka Tower" usytuowanym na działce ewidencyjnej nr 3/1 o powierzchni 8 176 m². **Zakres wyceny** stanowi prawo własności 3 nieruchomości lokalowych wraz z łącznym udziałem 11807/418830 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
TYTUŁ PRAWNY	Właścicielem nieruchomości lokalowych nr 157 i VII jest WAN S.A., a nieruchomości lokalowej nr VI jest WAN Leasing Sp. z o.o.
NAJEMCY	Nieruchomości lokalowe, lokale nr VI VII są nie wynajęte. Lokal nr 157 jest aktualnie wykorzystywany przez właściciela.
CEL WYCENY	Wartość rynkowa nieruchomości została oszacowana dla potrzeb emisji obligacji.
PODEJŚCIE DO WYCENY	Wartość rynkowa nieruchomości została oszacowana w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką dyskontowania strumieni dochodów oraz w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami.
ROCZNY DOCHÓD OPERACYJNY NETTO (DON) Z 1 ROKU	€ 173 262 (w pierwszym roku) € 312 972 (w drugim roku)
SZACOWANY CZYNSZ RYNKOWY ROCZNY	€ 316 135
WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI	**€ 7 460 000** **(siedem milionów czterysta sześćdziesiąt tysięcy Euro)** w tym: • Lokal nr VI: **€ 1 480 000** • Lokal nr VII: **€ 1 410 000** • Lokal nr 157: **€ 2 760 000** • Dach **€ 1 810 000**
DATA SPORZĄDZENIA OPERATU	28.04.2025
DATA, NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI	15.04.2025

Niniejszy wyciąg powinien być czytany łącznie z całym operatem i stanowi jego integralną część.

POLISH PROPERTIES RICS PRIME

MAGDALENA GOCŁOWSKA REV
NUMER UPRAWNIEŃ 6523

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY MAGDALENA GOCŁOWSKA 00-688 WARSZAWA, UL. EMILII PLATER 28 TEL. 22 501-96-95 UPRAWNIENIA NR 6523

RECOGNISED REV EUROPEAN VALUER

EWA NOWAK REV
NUMER UPRAWNIEŃ 4639

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY EWA NOWAK 00-688 WARSZAWA, ul. NOWOGRODZKA 50 TEL. 22 101-96-95 UPRAWNIENIA NR 4639

rev. Ewa Dominika Nowak REV-PL/PTWA/2017/2 TEGOVA

Załącznik nr 3 – Skrót wyceny Nieruchomości 2

NIERUCHOMOŚCI LOKALOWE BABKA TOWER 5

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

ADRES	Warszawa, Al. Jana Pawła II 80
LOKALIZACJA	• Województwo: mazowieckie • Miasto: Warszawa • Dzielnica: Śródmieście • Obręb: 5-01-02
PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY ORAZ OPIS NIERUCHOMOŚCI	**Przedmiotem wyceny** są 3 nieruchomości lokalowe zlokalizowane w budynku mieszkalno-biurowym położonym w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80, w tym: • lokal nr VI o powierzchni 403,30 m² objęty księgą wieczystą nr WA4M/00234838/7 • lokal nr VII o powierzchni 409,60 m² objęty księgą wieczystą nr WA4M/00234839/4 • lokal nr 157 o powierzchni 367,80 m² objęty księgą wieczystą nr WA4M/00306307/2 Nieruchomości lokalowe zlokalizowane są budynku mieszkalno-biurowym „Babka Tower" usytuowanym na działce ewidencyjnej nr 3/1 o powierzchni 8 176 m². **Zakres wyceny** stanowi prawo własności 3 nieruchomości lokalowych wraz z łącznym udziałem 11807/418830 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
TYTUŁ PRAWNY	Właścicielem nieruchomości lokalowych nr 157 i VII jest WAN S.A., a nieruchomości lokalowej nr VI jest WAN Leasing Sp. z o.o.
NAJEMCY	Nieruchomości lokalowe, lokale nr VI VII są nie wynajęte. Lokal nr 157 jest aktualnie wykorzystywany przez właściciela.
CEL WYCENY	Wartość rynkowa nieruchomości została oszacowana dla potrzeb emisji obligacji.
PODEJŚCIE DO WYCENY	Wartość rynkowa nieruchomości została oszacowana w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką dyskontowania strumieni dochodów oraz w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami.
ROCZNY DOCHÓD OPERACYJNY NETTO (DON) Z 1 ROKU	€ 173 262 (w pierwszym roku) € 312 972 (w drugim roku)
SZACOWANY CZYNSZ RYNKOWY ROCZNY	€ 316 135
WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI	**€ 7 460 000** **(siedem milionów czterysta sześćdziesiąt tysięcy Euro)** w tym: • Lokal nr VI: **€ 1 480 000** • Lokal nr VII: **€ 1 410 000** • Lokal nr 157: **€ 2 760 000** • Dach **€ 1 810 000**
DATA SPORZĄDZENIA OPERATU	28.04.2025
DATA, NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI	15.04.2025

Niniejszy wyciąg powinien być czytany łącznie z całym operatem i stanowi jego integralną część.

POLISH PROPERTIES RICS PRIME

MAGDALENA GOCŁOWSKA REV
NUMER UPRAWNIEŃ 6523

Magdalena Gocłowska

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY MAGDALENA GOCŁOWSKA 00-688 WARSZAWA UL. EMILII PLATER 28 TEL. 22 501 06 06 UPRAWNIENIA NR 6523

RECOGNISED REV Magdalena Gocłowska REV-PL/9 FVA/2017/2 EUROPEAN VALUER

EWA NOWAK REV
NUMER UPRAWNIEŃ 4639

Ewa Nowak

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY EWA NOWAK 00-688 WARSZAWA UL. NOWOGRODZKA 50 TEL. 22 101-86-90 (#184) UPRAWNIENIA NR 4639

rev Ewa Dominika Nowak REV-PL/9 FVA/2017/2 TEGOVA

Załącznik nr 4 – Skrót wyceny Nieruchomości 3

NIERUCHOMOŚCI LOKALOWE BABKA TOWER

5

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

ADRES	Warszawa, Al. Jana Pawła II 80
LOKALIZACJA	• Województwo: mazowieckie • Miasto: Warszawa • Dzielnica: Śródmieście • Obręb: 5-01-02
PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY ORAZ OPIS NIERUCHOMOŚCI	**Przedmiotem wyceny** są 3 nieruchomości lokalowe zlokalizowane w budynku mieszkalno-biurowym położonym w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80, w tym: • lokal nr VI o powierzchni 403,30 m² objęty księgą wieczystą nr WA4M/00234838/7 • lokal nr VII o powierzchni 409,60 m² objęty księgą wieczystą nr WA4M/00234839/4 • lokal nr 157 o powierzchni 367,80 m² objęty księgą wieczystą nr WA4M/00306307/2 Nieruchomości lokalowe zlokalizowane są budynku mieszkalno-biurowym „Babka Tower" usytuowanym na działce ewidencyjnej nr 3/1 o powierzchni 8 176 m². **Zakres wyceny** stanowi prawo własności 3 nieruchomości lokalowych wraz z łącznym udziałem 11807/418830 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
TYTUŁ PRAWNY	Właścicielem nieruchomości lokalowych nr 157 i VII jest WAN S.A., a nieruchomości lokalowej nr VI jest WAN Leasing Sp. z o.o.
NAJEMCY	Nieruchomości lokalowe, lokale nr VI VII są nie wynajęte. Lokal nr 157 jest aktualnie wykorzystywany przez właściciela.
CEL WYCENY	Wartość rynkowa nieruchomości została oszacowana dla potrzeb emisji obligacji.
PODEJŚCIE DO WYCENY	Wartość rynkowa nieruchomości została oszacowana w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką dyskontowania strumieni dochodów oraz w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami.
ROCZNY DOCHÓD OPERACYJNY NETTO (DON) Z 1 ROKU	€ 173 262 (w pierwszym roku) € 312 972 (w drugim roku)
SZACOWANY CZYNSZ RYNKOWY ROCZNY	€ 316 135
WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI	**€ 7 460 000** **(siedem milionów czterysta sześćdziesiąt tysięcy Euro)** w tym: • Lokal nr VI: **€ 1 480 000** • Lokal nr VII: **€ 1 410 000** • Lokal nr 157: **€ 2 760 000** • Dach **€ 1 810 000**
DATA SPORZĄDZENIA OPERATU	28.04.2025
DATA, NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI	15.04.2025

Niniejszy wyciąg powinien być czytany łącznie z całym operatem i stanowi jego integralną część.

POLISH PROPERTIES RIPR PRIME

MAGDALENA GOCŁOWSKA REV
NUMER UPRAWNIEŃ 6523

Magdalena Gocłowska

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY MAGDALENA GOCŁOWSKA 00-688 WARSZAWA UL. EMILII PLATER 28 TEL. 22 501 06 06 UPRAWNIENIA NR 6523

RECOGNISED REV EUROPEAN VALUER

EWA NOWAK REV
NUMER UPRAWNIEŃ 4639

Ewa Nowak

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY EWA NOWAK 00-688 WARSZAWA UPRAWNIENIA NR 4639

rev. Ewa Dominika Nowak REV-PL/PTVA/2017/2 TEGOVA

Załącznik nr 5 – Skrót wyceny Nieruchomości 4

OPERAT SZACUNKOWY LOKALU USŁUGOWEGO *Węgorzewo, ul. Mała 6 lok. nr I*

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO LOKALU USŁUGOWEGO

adres	ul. Mała 6 lok. nr I	Województwo	Warmińsko-mazurskie
miejscowość	Węgorzewo	Powiat	węgorzewski

nr działki/obrębu	244/8 / 0002	zamawiający	WAN S.A.
nr KW lokalu	OL2G/00020859/4	data określenia wartości	11.04.2025 r.
cel wyceny	Zabezpieczenie wierzytelności		

Zbiorcze cechy nieruchomości		Opis / Ocena cechy	
Powierzchnia użytkowa lokalu usługowego [m²]		*416,40 (*)*	
Stan prawny		*Własność*	
Lokalny rynek		*Dobry*	
Lokalizacja / Środowisko		*Dobry*	
Otoczenie / Sąsiedztwo		*Dobry*	
Zagospodarowanie działki		*Dobry*	
Rodzaj zabudowy	Lokal / II. kondygnacji	*Wolnostojąca*	*Parter (3 + poddasze)*
Atrakcyjność rynkowa	Styl architektoniczny	*Bardzo dobra*	*Modern*
Technologia	Funkcjonalność	*Mieszana*	*Dobra*
Stan techniczny lokalu	Jakość wykonania lokalu	*Średni*	*Dobra*
Stan funkcjonalny lokalu	Standard wykonania lokalu	*Dobry*	*Dobra*
Konstrukcja i elementy		*Dobra*	
Detale wykończeniowe		*Średnia*	
Instalacje podstawowe		*Dobre*	
Instalacje dodatkowe i wyposażenie		*Średnie*	
Zarządzanie / Administrowanie		*Dobre*	
Inne		*ok. 30 m od linii brzegowej rzeki Węgorapa z przystanią wodną, 2 km dalej J. Mamry*	
Obecna wartość rynkowa lokalu WR [PLN]		**3 235 tys.**	

(*) – na podstawie treści Księgi Wieczystej (zał.1);

Dodatkowe informacje:

Zabudowa istniejąca ☒, realizowana ☐, zaprojektowana ☐

Cechy nieruchomości oceniono w skali pięciostopniowej, od b.dobry (bdb) do niedostateczny (ndst).

Pieczęć i podpis

Autor opracowania	
Rzeczoznawca	**Alojzy Kiziniewicz**
nr uprawnienia	**15**

Załącznik nr 6 – Skrót wyceny Nieruchomości 5

OPERAT SZACUNKOWY LOKALU USŁUGOWEGO *Węgorzewo, ul. Mała 6 lok. nr II*

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO LOKALU USŁUGOWEGO

adres	ul. Mała 6 lok. nr II	Województwo	Warmińsko-mazurskie
miejscowość	Węgorzewo	Powiat	węgorzewski

nr działki/obrębu	244/8 / 0002	zamawiający	WAN S.A.
nr KW lokalu	OL2G/00020421/5	data określenia wartości	11.04.2025 r.
cel wyceny	Zabezpieczenia wierzytelności		

Zbiorcze cechy nieruchomości		Opis / Ocena cechy	
Powierzchnia użytkowa lokalu usługowego [m²]		*238,82 (*)*	
Stan prawny		*Własność*	
Lokalny rynek		*Dobry*	
Lokalizacja / Środowisko		*Dobry*	
Otoczenie / Sąsiedztwo		*Dobry*	
Zagospodarowanie działki		*Dobry*	
Rodzaj zabudowy	Ilość kondygnacji / piętro	*Wolnostojąca*	*3 + poddasze / parter*
Atrakcyjność rynkowa	Styl architektoniczny	*Bardzo dobry*	*Modern*
Technologia	Funkcjonalność	*Mieszana*	*Dobry*
Stan techniczny lokalu	Jakość wykonania lokalu	*Dobry*	*Dobry*
Stan funkcjonalny lokalu	Standard wykonania lokalu	*Dobry*	*Dobry*
Konstrukcja i elementy		*Dobry*	
Detale wykończeniowe		*Dobry*	
Instalacje podstawowe		*Dobry*	
Instalacje dodatkowe i wyposażenie		*Dobry (**)*	
Zarządzanie / Administrowanie		*Dobry (***)*	
Inne		*ok. 30 m od linii brzegowej rzeki Węgorapa z przystanią wodną, 2 km dalej J. Mamry*	
Obecna wartość rynkowa prawa do lokalu WR [PLN]		2 160 tys.	

(*) – na podstawie treści Księgi Wieczystej (zał.1);
(**) – urządzenia restauracyjne;
(***) – możliwość korzystania z zewnętrznego ogródka;

Dodatkowe informacje:

Zabudowa istniejąca ☒, realizowana ☐, zaprojektowana ☐

Cechy nieruchomości oceniono w skali pięciostopniowej: od b.dobry (bdb) do niedostateczny (ndst).

Pieczęć i podpis

Autor opracowania	
Rzeczoznawca	**Alojzy Kiziniewicz**
nr uprawnienia	**15**

Aneks Nr 1

z dnia 12 czerwca 2025 r. do

WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII E

SPÓŁKI POD „WAN" SPÓKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE

z dnia 27 maja 2025 r. („Aneks nr 1")

Na podstawie pkt 21.1. Warunków Emisji Obligacji Zarząd Emitenta podjął decyzję o jednostronnej zmianie Warunków Emisji w zakresie umożliwienia zmiany treści Hipoteki w ten sposób, że Hipoteka będzie zabezpieczać również wierzytelności z tytułu wyemitowanych w ramach Programu pozostałych obligacji z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia.

ZMIANY W ZAKRESIE WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII E SPÓŁKI POD FIRMĄ „WAN" S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE

1. **Zmienia się punkt 1.1 Warunków Emisji poprzez dodanie nowej jednostki redakcyjnej, tj. ppkt 1.1.61a o następującej treści:**

1.1.61a „***Pozostałe Obligacje***" *oznacza obligacje, w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, które zostaną wyemitowane przez Emitenta w przyszłości (z wyłączeniem Obligacji objętych niniejszymi Warunkami Emisji), z których wierzytelności będą mogły zostać docelowo zabezpieczone hipoteką umowną łączną ustanowioną na tych samych Nieruchomościach, które są przedmiotem Hipoteki mającej zabezpieczać wierzytelności z Obligacji i z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia*.

2. **Zmienia się punkt 9.1 oraz punkt 9.2 Warunków Emisji w następujący sposób"**

było:

9.1. Planowanym Dniem Przydziału jest dzień 16 czerwca 2025 r.

9.2. Planowanym Dniem Emisji jest dzień 17 czerwca 2025 r.

jest:

9.1. Planowanym Dniem Przydziału jest dzień 17 czerwca 2025 r.

9.2 Planowanym Dniem Emisji jest dzień 18 czerwca 2025 r.

3. **Zmienia się punkt 15.3.2 lit. a) oraz lit. b) Warunków Emisji w następujący sposób:**

było:

*15.13.1. Jeżeli według stanu na Dzień Weryfikacji łączna wartość nominalna wyemitowanych i niewykupionych Obligacji będzie wyższa niż 80% (osiemdziesiąt procent) łącznej wartości przedmiotów Hipoteki określonej w Cyklicznej Wycenie („**Wskaźnik LTV**"), Emitent będzie zobowiązany do (według własnego wyboru):*

*a) dokonania, w terminie 30 dni od Dnia Weryfikacji, Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta takiej liczby Obligacji, aby łączna wartość nominalna wyemitowanych i niewykupionych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji po takim Wcześniejszym Wykupie pozwalała na zachowanie Wskaźnika LTV na poziomie nie wyższym niż 80% (osiemdziesiąt procent) („**Obligatoryjny Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta**");*

*b) zapewnienia ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji w postaci hipoteki na Nieruchomości Dodatkowej, której wartość wykazana w wycenie sporządzonej przez podmiot spełniający kryteria określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach (wybrany przez Emitenta i zaakceptowany przez Firmę Inwestycyjną zapewni spadek Wskaźnika LTV do poziomu nie wyższego niż 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta) („**Hipoteka Dodatkowa**"), przy czym: (...)*

jest:

*15.13.2. Jeżeli według stanu na Dzień Weryfikacji łączna wartość nominalna wyemitowanych i niewykupionych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji będzie wyższa niż 80% (osiemdziesiąt procent) łącznej wartości przedmiotów Hipoteki określonej w Cyklicznej Wycenie („**Wskaźnik LTV**"), Emitent będzie zobowiązany do (według własnego wyboru):*

*a) dokonania, w terminie 30 dni od Dnia Weryfikacji, Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta takiej liczby Obligacji, aby łączna wartość nominalna wyemitowanych i niewykupionych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji po takim Wcześniejszym Wykupie pozwalała na zachowanie Wskaźnika LTV na poziomie nie wyższym niż 80% (osiemdziesiąt procent) („**Obligatoryjny Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta**");*

*b) zapewnienia ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji oraz Pozostałych Obligacji w postaci hipoteki na Nieruchomości Dodatkowej, której wartość wykazana w wycenie sporządzonej przez podmiot spełniający kryteria określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach (wybrany przez Emitenta i zaakceptowany przez Firmę Inwestycyjną zapewni spadek Wskaźnika LTV do poziomu nie wyższego niż 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta) („**Hipoteka Dodatkowa**"), przy czym: (...)*

4. **Zmienia się punkt 15.4 Warunków Emisji w następujący sposób:**

było:

Roszczenia Obligatariuszy wobec Emitenta, wynikające z Obligacji i związane z emisją Obligacji będą zabezpieczone Hipoteką, która w równym stopniu i docelowo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) będzie zabezpieczać wszystkie roszczenia wynikające z Obligacji do kwoty 46.500.000 (czterdzieści sześć milionów pięćset tysięcy 00/100) złotych (suma hipoteki), tj. do kwoty nie niższej niż 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji.

jest:

Roszczenia Obligatariuszy wobec Emitenta, wynikające z Obligacji i związane z emisją Obligacji będą zabezpieczone Hipoteką, która w równym stopniu i docelowo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) będzie zabezpieczać wszystkie roszczenia wynikające z Obligacji do kwoty 46.500.000 (czterdzieści sześć milionów pięćset tysięcy 00/100) złotych (suma hipoteki), tj. do kwoty nie niższej niż 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji.

Treść Hipoteki ustanowionej na Nieruchomościach będzie mogła zostać w przyszłości zmieniona przez Emitenta – na co inwestor składający zapis na Obligacje oraz każdoczesny Obligatariusz oraz Administrator Zabezpieczeń działający w imieniu własnym lecz na rzecz każdoczesnych Obligatariuszy wyraża z góry zgodę – w ten sposób, iż bez zmniejszenia zakresu zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji, Hipoteka będzie zabezpieczać również wierzytelności z tytułu wyemitowanych Pozostałych Obligacji z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia, w wysokości nie mniejszej niż 150% wartości nominalnej dotychczas wyemitowanych Obligacji. Łączna wartość nominalna Obligacji i Pozostałych Obligacji posiadających zabezpieczenie hipoteczne na tych samych Nieruchomościach, nie może przekroczyć 31.000.000 PLN.

5. **Zmienia się pkt 15 Warunków Emisji poprzez dodanie po punkcie 15.16.3 nowej jednostki redakcyjnej, tj. 15.16.4 o następującej treści:**

   „15.16.4 Cesja praw z polis Emitenta, Cesja praw z polis WAN 26 oraz cesja praw z polis ustanowiona zgodnie z pkt 15.16.3 będą mogły zostać w przyszłości zmieniona przez Emitenta oraz Administratora Zabezpieczeń - w porozumieniu z każdoczesnym właścicielem Nieruchomości - w ten sposób, iż bez uszczerbku dla zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji, wyżej wymienione cesje praw z polis będą również obejmować wierzytelności z tytułu wyemitowanych Pozostałych Obligacji z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia, jednakże łączna wartość nominalna Obligacji i Pozostałych Obligacji będących przedmiotem wyżej opisanej cesji, nie może przekroczyć 31.000.000,00 PLN."

6. Tekst jednolity Warunków emisji Obligacji serii E spółki pod firmą „WAN" S.A. z siedzibą w Warszawie uwzględniający wprowadzone zmiany stanowi załącznik nr 1 do niniejszego Aneksu nr 1.
7. Niniejszy Aneks nr 1 wchodzi w życie w dniu jego podpisania przez Emitenta.
8. Zgodnie z pkt 21.1 Warunków Emisji, do Dnia Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji.
9. Inwestorom, którzy złożyli zapis na Obligacje przysługiwać będzie prawo do uchylenia się od skutków złożonego zapisu w terminie 2 Dni Roboczych od dnia udostępnienia Inwestorom niniejszego Aneksu nr 1, tj. do dnia 16 czerwca 2025 r.

W imieniu „WAN" S.A.

Sergiusz Jan Kulka
Elektronicznie podpisany przez Sergiusz Jan Kulka
Data: 2025.06.12 12:51:45 +02'00'

Aneta Zdulska
Elektronicznie podpisany przez Aneta Zdulska
Data: 2025.06.12 12:58:06 +02'00'

(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII F

SPÓŁKI POD FIRMĄ

„WAN" S.A.

(„WARUNKI EMISJI")

Warszawa, 17 grudnia 2025 r.

Tekst uwzględniający zmiany zawarte w treści Uchwały nr 4/2025 z dnia 17 grudnia 2025 r. Zgromadzenia Obligatariuszy obligacji serii E oraz obligacji serii F z dnia 17 grudnia 2025 r.

1. DEFINICJE

1.1. W niniejszym dokumencie wyrażenia i zwroty pisane wielką literą mają znaczenie nadane im poniżej:

1.1.1. „**Administrator Wskaźników Referencyjnych**" oznacza podmiot sprawujący kontrolę nad opracowywaniem wskaźników referencyjnych wpisany do rejestru administratorów i wskaźników referencyjnych prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych, którym dla WIBOR i WIRON na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji jest GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie;

1.1.2. „**Administrator Zabezpieczeń**" oznacza GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi sp. p. z siedzibą w Warszawie, ul. Książęca 4, 00-498 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: 0000541501, która na podstawie umowy zawartej z Emitentem pełni funkcję **administratora zabezpieczeń** w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach, a w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Hipoteki również funkcję **administratora hipoteki** w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach;

1.1.3. „**Agent Emisji**" oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta emisji w rozumieniu art. 7a ust. 1 Ustawy o Obrocie;

1.1.4. „**Agent Kalkulacyjny**" oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta kalkulacyjnego (tj. podmiotu dokonującego obliczeń wysokości poszczególnych świadczeń z Obligacji);

1.1.5. „**Agent Płatniczy**" oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta płatniczego w rozumieniu Regulaminu KDPW (tj. podmiotu pośredniczącego w przekazywaniu KDPW środków pieniężnych na potrzeby spełnienia świadczeń z Obligacji);

1.1.6. „**Alternatywny System Obrotu**" lub „**ASO**" oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez GPW w ramach systemu Catalyst;

1.1.7. „**Brak Zezwolenia WIBOR**" oznacza, sytuację, w której administratorowi WIBOR zostało cofnięte lub zawieszone zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania WIBOR, w wyniku czego WIBOR nie może być dalej stosowany przez banki w Polsce;

1.1.8. „**Cena Emisyjna**" oznacza cenę nabycia jednej Obligacji w procesie ich emisji, określoną w pkt 7.2;

1.1.9. ,,**Dłużnik Hipoteczny**" oznacza każdoczesnego właściciela, względnie użytkownika wieczystego, Nieruchomości stanowiącej przedmiot Hipoteki

1.1.10. „**Dzień Emisji**" oznacza dzień, w którym po raz pierwszy prawa z Obligacji zostaną zapisane w Ewidencji. Planowany Dzień Emisji został określony w pkt 9.2;

1.1.11. „**Dzień Płatności**" oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;

1.1.12. „**Dzień Płatności Odsetek**" oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu. Dni Płatności Odsetek za poszczególne Okresy Odsetkowe zostały określone w pkt 14.4;

1.1.13. „**Dzień Roboczy**" oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dzień ustawowo wolny od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność w sposób umożliwiający podejmowanie czynności związanych z rejestracją lub przenoszeniem Obligacji i realizacją świadczeń z tytułu Obligacji;

1.1.14. „**Dzień Ustalenia Praw**" oznacza dzień, na który ustala się listę podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z Obligacji, przypadający na dwa Dni Robocze przed danym Dniem Płatności, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania odpowiednio natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta, (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, (iv) wykupu Obligacji, który następuje po Dniu Wykupu, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się 2 (drugi) Dzień Roboczy po dniu, w którym kwota świadczenia została przekazana KDPW oraz (v) innych przypadków wskazanych w bezwzględnie obowiązujących przepisach prawa, dla których zastrzeżono inny dzień jako Dzień Ustalenia Praw;

1.1.15. „**Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania**" oznacza dzień przypadający na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa;

1.1.16. „**Dzień Przydziału**" oznacza dzień, w którym Emitent dokona przydziału Obligacji. Planowany Dzień Przydziału został określony w pkt 9.1;

1.1.17. „**Dzień Weryfikacji**" oznacza dzień, na który zostanie sporządzona Cykliczna Wycena, o której mowa w pkt 15.13.1;

1.1.18. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**" oznacza odpowiednio dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta ustalony zgodnie z pkt 13.4 lub dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza ustalony zgodnie z pkt 13.3;

1.1.19. „**Dzień Wykupu**" oznacza dzień wskazany w pkt 12.1;

1.1.20. „**Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań**" ma znaczenie nadane w pkt 13.3.6 lit. a);

1.1.21. „**Emitent**" lub „**Spółka**" oznacza spółkę „WAN" S.A. z siedzibą w Warszawie, Al. Jana Pawła II 80/1, 00-175 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000018902, NIP: 5271252012, REGON: 011282079, o kapitale zakładowym w wysokości 9.600.000 zł (wpłaconym w całości), dla której prowadzona jest strona internetowa pod adresem www.wan.com.pl, będącą emitentem Obligacji;

1.1.22. „**Ewidencja**" oznacza ewidencję osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;

1.1.23. „**Firma Inwestycyjna**" oznacza spółkę Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 67, 00-838 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 0000018651, będącą firmą inwestycyjną w rozumieniu art. 3 pkt 33 Ustawy o Obrocie, za pośrednictwem której będzie prowadzona Oferta;

1.1.24. „**GPW**" oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;

1.1.25. „**Grupa Emitenta**" oznacza łącznie Emitenta oraz Podmioty Zależne Emitenta;

1.1.26. „**Hipoteka**" oznacza ograniczone prawo rzeczowe w postaci hipoteki łącznej o docelowo najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia, ustanowionej przez Emitenta oraz WAN 26 na rzecz Administratora Zabezpieczeń łącznie na Nieruchomości 1, Nieruchomości 2, Nieruchomości 3, Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5 jako zabezpieczenie Obligacji serii E oraz Obligacji, na warunkach określonych w pkt 15.4 Warunków Emisji oraz – w przypadku jej ustanowienia – Hipotekę Dodatkową;

1.1.27. „**Hipoteka Dodatkowa**" oznacza dodatkowe zabezpieczenie wykonania zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu z Obligacji oraz Pozostałych Obligacji w postaci hipoteki na Nieruchomości Dodatkowej, które zostanie ustanowione w przypadku i na warunkach określonych zgodnie z pkt 15.13.2 lit. b);

1.1.28. „**Kapitały Własne**" oznacza wartość bilansową skonsolidowanego kapitału własnego Grupy Emitenta wykazanego w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;

1.1.29. „**KDPW**" oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. oraz o ile z kontekstu nie wynika inaczej, system depozytowy prowadzony przez tę spółkę;

1.1.30. „**Kodeks Cywilny**" oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny;

1.1.31. „**Kodeks postępowania cywilnego**" oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego;

1.1.32. „**Kodeks Spółek Handlowych**" oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych;

1.1.33. „**Kontrahent Centralny**" oznacza licencjonowanego kontrahenta centralnego, za pośrednictwem, którego są rozliczane transakcje, które wykorzystują WIBOR i zabezpieczają ryzyko jego zmian, w szczególności LCH Ltd lub KDPW_CCP S.A.;

1.1.34. **„Korekta**" oznacza określone zgodnie z pkt 14.13 wartość lub działanie, które jest stosowane, aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym;

1.1.35. „**Kwota Odsetek**" oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 14;

1.1.36. „**Kwota Wykupu**" oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji na dany Dzień Płatności;

1.1.37. „**Marża**" oznacza wartość procentową określoną w pkt 14.5.1, służącą do ustalenia Oprocentowania Obligacji;

1.1.38. „**Materiały informacyjne**" oznacza łącznie sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz przyjętymi przez Emitenta zasadami (polityką) rachunkowości (i) roczne jednostkowe i skonsolidowane raporty okresowe Emitenta, (ii) półroczne jednostkowe i skonsolidowane raporty okresowe Emitenta;

1.1.39. „**Memorandum Informacyjne**", „**Memorandum**" – oznacza dokument, o którym mowa w art. 38b ust. 1 w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie, niebędący prospektem w rozumieniu Rozporządzenia 2017/1129, na podstawie którego proponuje się nabycie Obligacji, zawierający m. in. niniejsze Warunki Emisji. W przypadku kierowania Oferty do inwestorów kwalifikowanych w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129, Memorandum Informacyjne stanowi propozycję nabycia Obligacji w rozumieniu art. 34 ust. 2 Ustawy o Obligacjach;

1.1.40. „**Nieruchomość 1**" oznacza nieruchomość lokalową zlokalizowaną w budynku mieszkalno-biurowym Babka Tower (działka ewidencyjna 3/1) położoną w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80, lokal nr VII, o powierzchni 409,60 m^2, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa (X Wydział Ksiąg Wieczystych) w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr WA4M/00234839/4 stanowiącą własność Emitenta;

1.1.41. „**Nieruchomość 2**" oznacza nieruchomość lokalową zlokalizowaną w budynku mieszkalno-biurowym Babka Tower (działka ewidencyjna 3/1), położoną w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80, lokal nr 157, o łącznej powierzchni 367,8 m^2, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa (X Wydział Ksiąg Wieczystych) w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr WA4M/00306307/2, stanowiącą własność Emitenta;

1.1.42. „**Nieruchomość 3**" oznacza nieruchomość lokalową zlokalizowaną w budynku mieszkalno-biurowym Babka Tower (działka ewidencyjna nr 3/1) położonym w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80, lokal nr VI o powierzchni 403,30 m^2, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa (X Wydział Ksiąg Wieczystych) w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr WA4M/00234838/7, stanowiącą własność WAN 26;

1.1.43. „**Nieruchomość 4**" oznacza nieruchomość lokalową zlokalizowaną w Węgorzewie przy ul. Małej 6 lokal nr I, o powierzchni 416,40 m^2, dla której Sąd Rejonowy w Giżycku (VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Węgorzewie) prowadzi księgę wieczystą nr OL2G/00020859/4, stanowiącą własność WAN 26;

1.1.44. „**Nieruchomość 5**" oznacza nieruchomość lokalową zlokalizowaną w Węgorzewie przy ul. Małej 6 lokal nr II, o powierzchni 238,82 m^2, dla której Sąd Rejonowy W Giżycku (VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Węgorzewie) prowadzi księgę wieczystą nr OL2G/00020421/5, stanowiącą własność WAN 26;

1.1.45. „**Nieruchomość Dodatkowa**" oznacza nieruchomość zaakceptowaną uprzednio przez Firmę Inwestycyjną i Administratora Zabezpieczeń (przy czym akceptacja przez Administratora Zabezpieczeń będzie polegała wyłącznie na stwierdzeniu możliwości ustanowienia na takiej nieruchomości Hipoteki Dodatkowej na podstawie weryfikacji istniejących wpisów oraz ujawnionych wzmianek i ewentualnych ostrzeżeń w księdze wieczystej prowadzonej dla takiej nieruchomości) jako przedmiot Hipoteki Dodatkowej;

1.1.46. „**Nieruchomości**" oznacza łącznie Nieruchomość 1, Nieruchomość 2, Nieruchomość 3, Nieruchomość 4 i Nieruchomość 5, oraz – w przypadku ustanowienia Hipoteki Dodatkowej – Nieruchomość Dodatkową, a każda z nich z osobna zwana jest „**Nieruchomością"**;

1.1.47. „**Obligacje**" oznacza emitowane przez Emitenta w ramach Programu, na podstawie Uchwały Emisyjnej, obligacje zwykłe na okaziciela serii F, których warunki emisji określają niniejsze Warunki Emisji;

1.1.48. „**Obligacje serii E**" – oznacza obligacje w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, które zostały wyemitowane przez Emitenta w liczbie 10.571 o łącznej wartości nominalnej 10.571.000 zł (słownie: dziesięć milionów pięćset siedemdziesiąt jeden tysięcy) na podstawie uchwały Zarządu Emitenta nr 1/V/2025 z dnia 27 maja 2025 r. w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii E w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji i ustalenia warunków ich emisji;

1.1.49. „**Obligatariusz**" oznacza osobę, na której Rachunku Papierów Wartościowych jest zarejestrowana przynajmniej jedna Obligacja lub osobę uprawnioną z co najmniej jednej Obligacji zapisanej na Rachunku Zbiorczym, z zastrzeżeniem, że do czasu zarejestrowania Obligacji w KDPW za Obligatariusza będzie uważać się podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji;

1.1.50. „**Odsetki**" oznacza należne Obligatariuszom świadczenie okresowe z tytułu Obligacji, obliczane i należne zgodnie z pkt 14;

1.1.51. „**Ogłoszenie Braku Reprezentatywności**" oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający publicznego oświadczenia, że WIBOR przestał lub przestanie być reprezentatywny dla właściwego dla niego rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą WIBOR miał mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności;

1.1.52. „**Ogłoszenie Końca Publikacji**" oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że WIBOR przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następca, który będzie nadal obliczał lub publikował WIBOR;

1.1.53. „**Oferta**" oznacza ofertę publiczną Obligacji prowadzoną na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a) lub lit. b) Rozporządzenia 2017/1129 poprzez kierowanie Memorandum Informacyjnego do inwestorów kwalifikowanych w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129 lub do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129, tj. w sposób, który stanowi publiczną ofertę papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, dla której obowiązujące przepisy prawa nie przewidują obowiązku opublikowania prospektu;

1.1.54. „**Okres Odsetkowy**" oznacza okres, od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. 17 czerwca 2025 r. (włącznie z tym dniem) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) oraz każdy następny okres trwający od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie) do następnego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia). Szczegółowe daty rozpoczęcia i zakończenia poszczególnych Okresów Odsetkowych zostały określone w pkt 14.4;

1.1.55. „**Okres Opóźnienia w Powiadomieniu**" ma znaczenie nadane w pkt 13.3.6 lit. f);

1.1.56. „**Oprocentowanie**" oznacza Stopę Bazową powiększoną o Marżę, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek, zgodnie z pkt 14.5.1;

1.1.57. ,,**Oświadczenie KDPW**" ma znaczenie nadane w pkt 15.15.2;

1.1.58. „**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta**" ma znaczenie nadane w pkt 16.1;

1.1.59. ,,**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Nabywcę z Grupy Emitenta**" ma znaczenie nadane w pkt 15.15.3 b);

1.1.60. „**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26**" ma znaczenie nadane w pkt 16.2;

1.1.61. „**Oświadczenie Zgodności**" ma znaczenie nadane w pkt 19.3;

1.1.62. „**PLN**", „**zł**" lub „**złoty**" oznacza polski złoty, tj. oficjalny środek płatniczy w Rzeczpospolitej Polskiej zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o denominacji złotego;

1.1.63. „**Podmiot Prowadzący Rachunek**" oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;

1.1.64. „**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;

1.1.65. „**Podmioty Zależne Emitenta**" oznacza podmioty objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Emitenta;

1.1.66. „**Podstawowa Działalność Gospodarcza**" oznacza działalność gospodarczą polegającą na kupnie i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek, wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami – własnymi lub dzierżawionymi, pośrednictwie w obrocie nieruchomościami, zarządzaniu nieruchomościami na zlecenie oraz w przypadku Emitenta działalności holdingów finansowych;

1.1.61a „**Pozostałe Obligacje**" oznacza Obligacje serii E oraz obligacje, w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, które zostaną wyemitowane przez Emitenta w przyszłości (z wyłączeniem Obligacji objętych niniejszymi Warunkami Emisji), z których wierzytelności będą mogły zostać docelowo zabezpieczone hipoteką umowną łączną ustanowioną na tych samych Nieruchomościach, które są przedmiotem Hipoteki mającej zabezpieczać wierzytelności z Obligacji i z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia;

1.1.67. „**Prawo Restrukturyzacyjne**" oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne;

1.1.68. „**Prawo Upadłościowe**" oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe;

1.1.69. **„Premia"** ma znaczenie nadane w pkt. 13.4.7;

1.1.70. „**Program**" oznacza ustanowiony przez Emitenta na podstawie Uchwał o Programie bezprospektowy program emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych obligacji nie wyższej niż 50.000.000 zł (pięćdziesiąt milionów złotych);

1.1.71. „**Przypadek Naruszenia**" ma znaczenie nadane w pkt 13.3.3;

1.1.72. „**Rachunek do Obsługi Obligacji**" oznacza rachunek papierów wartościowych i rachunek pieniężny (zwany również rachunkiem maklerskim), który zostanie otwarty dla Emitenta w Firmie Inwestycyjnej w celu obsługi świadczeń z tytułu Obligacji oraz Pozostałych Obligacji;

1.1.73. „**Rachunek Obligacji**" oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;

1.1.74. „**Rachunek Papierów Wartościowych**" oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;

1.1.75. „**Rachunek Zbiorczy**" oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie;

1.1.76. „**Regulacje ASO**" oznaczają obowiązujące regulaminy, uchwały, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez GPW określające zasady działania alternatywnego systemu obrotu Catalyst, w szczególności Regulamin ASO;

1.1.77. „**Regulacje KDPW**" oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności Regulamin KDPW i Szczegółowe Zasady Działania KDPW;

1.1.78. „**Regulamin ASO**" oznacza Regulamin alternatywnego systemu obrotu (stan prawny na dzień 22 listopada 2024 r., z późniejszymi zmianami);

1.1.79. „**Regulamin GPW**" oznacza Regulamin GPW (stan prawny na dzień 26 marca 2025 r., z późniejszymi zmianami);

1.1.80. „**Regulamin KDPW**" oznacza Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie (stan prawny na dzień 28 lutego 2025 r., z późniejszymi zmianami);

1.1.81. „**Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych**" 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;

1.1.82. „**Rozporządzenie 2017/1129**" lub „**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;

1.1.83. „**Stopa Bazowa**" oznacza ustaloną zgodnie z pkt 14.7 – 14.22 stopę bazową, mającą zastosowanie do obliczenia Oprocentowania Obligacji;

1.1.84. „**Strona Internetowa Emitenta**" oznacza stronę internetową Emitenta dostępną pod adresem www.wan.com.pl lub innym, który go zastąpi;

1.1.85. „**Szczegółowe Zasady Działania KDPW**" oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych (stan prawny na dzień 18 listopada 2024 r., z późniejszymi zmianami);

1.1.86. „**Świadectwo Depozytowe**" oznacza świadectwo depozytowe w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie;

1.1.87. „**Uchwały Emisyjne**" oznacza łącznie uchwałę Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 8 lipca 2025 r. w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii F w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji oraz uchwałę Zarządu Emitenta nr 1/VII/2025 z dnia 11 lipca 2025 r. w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii F w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji i ustalenia warunków ich emisji;

1.1.88. „**Uchwały o Programie**" oznacza łącznie uchwałę Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 3 z dnia 12 marca 2025 r. w sprawie ustanowienia w Spółce bezprospektowego programu emisji obligacji oraz uchwałę Zarządu Emitenta nr 1/III/2025 z dnia 12 marca 2025 r. w sprawie ustanowienia w Spółce bezprospektowego programu emisji obligacji;

1.1.89. „**Ustawa o Obligacjach**" oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;

1.1.90. „**Ustawa o Obrocie**" oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi;

1.1.91. „**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;

1.1.92. „**Ustawa o Rachunkowości**" oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości;

1.1.93. „**WAN 26**" oznacza spółkę „WAN 26" sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Al. Jana Pawła II 80/1, 00-175 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XVI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000213850, NIP: 5252310872, REGON: 015799709, o kapitale zakładowym w wysokości 30.755.950 zł;

1.1.94. „**Warunki Emisji**" oznaczają niniejszy dokument, który stanowi warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach;

1.1.95. „**Wcześniejszy Wykup**" oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na warunkach określonych w pkt 13;

1.1.96. „**WIBOR**" oznacza wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate), którego administratorem jest GPW Benchmark S.A. i którego stawki ustalane są na fixingu zgodnie z „Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR", a następnie publikowane w danym dniu roboczym przez wyżej wymienionego administratora, lub za pośrednictwem uprawnionych dystrybutorów informacji;

1.1.97. „**Wskaźnik Alternatywny**" oznacza wskaźnik referencyjny, ustalony zgodnie z pkt 14.11, który zastępuje WIBOR w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji;

1.1.98. „**Wskaźnik Zadłużenia Netto**" oznacza stosunek łącznej wartości Zadłużenia Finansowego Netto do Kapitałów Własnych, obliczany każdorazowo na dzień, na który sporządzono roczne lub odpowiednio półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta i ustalany na podstawie danych zawartych w opublikowanym przez Emitenta odpowiednio rocznym lub półrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;

1.1.99. „**Zadłużenie Finansowe**" oznacza skonsolidowane zadłużenie Grupy Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta (w zależności od kontekstu) (bez podwójnego liczenia) z tytułu:

i. pożyczonych środków pieniężnych, udostępnionych przez banki lub inne podmioty i osoby trzecie,

ii. obligacji lub innych dłużnych papierów wartościowych,

iii. wszelkich zobowiązań z tytułu umów leasingu lub sprzedaży ratalnej, które zgodnie ze stosowanymi przez Grupę Emitenta zasadami (polityką) rachunkowości są traktowane jako zobowiązania bilansowe, z wyłączeniem zobowiązań z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, oraz

iv. oprocentowanych umownie kwot pozyskanych w ramach innych transakcji, mających z gospodarczego punktu widzenia skutek pożyczki (przy czym dla uniknięcie wątpliwości za takowe nie są uznawane zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz zaliczek, przedpłat lub zadatków otrzymanych z tytułu sprzedaży nieruchomości lub ich części, w szczególności z tytułu zawartych umów deweloperskich i przedwstępnych sprzedaży mieszkań) oraz zobowiązań z tytułu faktoringu odwrotnego,

powiększone o wartość udzielonych przez podmioty z Grupy Emitenta za zobowiązania podmiotów spoza tej grupy kapitałowej gwarancji, poręczeń, wystawionych weksli i innych tytułów prawnych, które mogą skutkować powstaniem zobowiązań finansowych, do niższej z następujących kwot: (i) bieżącego salda gwarantowanego lub poręczanego zobowiązania albo (ii) maksymalnej wysokości udzielonej gwarancji;

1.1.100. „**Zadłużenie Finansowe Netto**" oznacza łączną wartość bilansową skonsolidowanego Zadłużenia Finansowego Grupy Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta (w zależności od kontekstu) pomniejszoną o:

i. skonsolidowaną wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów posiadanych przez Grupę Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta (w zależności od kontekstu),

ii. wartość depozytów ustanowionych w celu zabezpieczenia spłaty Zadłużenia Finansowego Grupy Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta (w zależności od kontekstu),

iii. wartość środków pieniężnych o ograniczonej dostępności w związku z wpłatami z tytułu zawartych umów deweloperskich i przedwstępnych sprzedaży mieszkań na rachunki powiernicze;

1.1.101. „**Zgromadzenie Obligatariuszy**" oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji w rozumieniu art. 46 Ustawy o Obligacjach.

1.2. O ile z kontekstu nie wynika wprost inaczej w Warunkach Emisji:

1.2.1. wszelkie wyrażenia zdefiniowane w pkt 1.1 w liczbie pojedynczej mają przypisane znaczenie także w liczbie mnogiej i odwrotnie;

1.2.2. wszelkie odwołania do punktów odnoszą się do odpowiednich punktów Warunków Emisji;

1.2.3. wszelkie odniesienia do jakiegokolwiek dokumentu obejmują wszelkie jego zmiany oraz załączniki;

1.2.4. wszelkie odniesienia do przepisu prawa należy interpretować jako odniesienia do treści tego przepisu z każdorazowymi zmianami lub, w razie jego uchylenia lub utraty mocy obowiązującej, do przepisu, który go uchylił, albo który reguluje zasadniczo taką samą materię, jak przepis uchylony;

1.2.5. wszelkie odniesienia do jakiegokolwiek podmiotu oznaczają również następców prawnych takiego podmiotu.

2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI

2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii oznaczonej jako F, 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 w terminach w nich określonych.

2.2. Obligacje stanowią nieodwołalne, niepodporządkowane i bezwarunkowe zobowiązania Emitenta, równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa) równe względem wszystkich pozostałych, obecnych lub przyszłych, niezabezpieczonych rzeczowo i niepodporządkowanych zobowiązań Emitenta.

2.3. Obligacje nie mają formy dokumentu. Prawa z Obligacji powstają z chwilą zapisania ich po raz pierwszy w Ewidencji i do czasu rejestracji Obligacji w KDPW przysługują osobom wpisanym w Ewidencji jako osoby uprawnione z tych Obligacji. Od dnia rejestracji Obligacji w KDPW skutkującej zapisaniem Obligacji na Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczym, Obligacje będą przysługiwać osobie będącej posiadaczem tego Rachunku Papierów Wartościowych lub odpowiednio osobie wskazanej podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osoba uprawniona z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym w liczbie wynikającej z tego wskazania.

2.4. Z zastrzeżeniem zdania następnego, Emitent jest jedynym podmiotem, od którego Obligatariusze mogą dochodzić spełnienia wierzytelności wynikających z Obligacji, z zastrzeżeniem przypadków połączenia lub przekształcenia Emitenta, w których – na zasadzie sukcesji uniwersalnej lub kontynuacji – podmiotem odpowiedzialnym za wykonanie zobowiązań wynikających z Obligacji będzie następca prawny lub podmiot po przekształceniu. W przypadku niewykonania przez Emitenta jego zobowiązań z tytułu Obligacji na zasadach określonych w Warunkach Emisji odpowiedzialność rzeczową z przedmiotu Hipoteki z chwilą jej ustanowienia, poza Emitentem odpowiadającym osobiście ponosić będzie również WAN 26, a w przypadku ustanowienia Hipoteki Dodatkowej – także właściciel (użytkownik wieczysty) Nieruchomości Dodatkowej.

2.5. Emitent zamierza ubiegać się o asymilację Obligacji z Obligacjami serii E poprzez oznaczenie ich tym samym kodem ISIN (zgodnie z Regulacjami KDPW) i wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO Catalyst.

3. PODSTAWA PRAWNA I TRYB EMISJI OBLIGACJI

3.1. Obligacje emitowane są zgodnie z Ustawą o Obligacjach i Uchwałami o Programie, na podstawie Uchwał Emisyjnych.

3.2. Do Obligacji mają również zastosowanie właściwe przepisy prawa dotyczące instrumentów finansowych, a także odpowiednie Regulacje KDPW i Regulacje ASO.

3.3. Obligacje emitowane są w trybie art. 33 pkt 1) Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych na podstawie (i) art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia Prospektowego, poprzez kierowanie Memorandum Informacyjnego wyłącznie do inwestorów kwalifikowanych w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia Prospektowego lub (ii) art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia Prospektowego poprzez kierowanie Memorandum Informacyjnego do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia Prospektowego, tj. oferty publicznej papierów wartościowych, dla której nie ma obowiązku udostępnienia prospektu.

3.4. Inwestor może złożyć zapis na Obligacje w formie pisemnej lub w postaci elektronicznej, w sposób szczegółowo określony w Memorandum Informacyjnym.

4. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI

4.1. Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona, z zastrzeżeniem postanowień art. 8 ust. 4 – 8 oraz art. 8a ust. 1 Ustawy o Obligacjach.

4.2. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować do dnia rejestracji Obligacji w KDPW – zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach i Ustawy o Obrocie, a od dnia rejestracji Obligacji w KDPW – zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach, Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW.

4.3. Po ustaleniu uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu Obligacji prawa z Obligacji nie mogą być przenoszone. Jeżeli Emitent nie spełni w terminie przewidzianym w Warunkach Emisji świadczeń z tytułu wykupu Obligacji albo spełni je tylko w części, możliwość przenoszenia praw z Obligacji zostanie przywrócona po upływie tego terminu, przy czym prawa z Obligacji nie będą mogły zostać przeniesione na klienta detalicznego w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie.

4.4. Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do Alternatywnego Systemu Obrotu. Emitent złoży do GPW wniosek o wprowadzenie Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu w terminie 12 (dwunastu) miesięcy od Dnia Emisji.

5. CEL EMISJI

5.1. Emitent nie określa celu emisji Obligacji w rozumieniu art. 32 Ustawy o Obligacjach.

6. WALUTA OBLIGACJI

6.1. Obligacje są emitowane w złotych (PLN).

7. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA

7.1. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000 (jeden tysiąc) złotych.

7.2. Cena emisyjna jednej Obligacji jest uzależniona od dnia, w którym zostanie złożony zapis na Obligacje i w poszczególnych dniach przyjmowania zapisów wynosi:

Dzień złożenia zapisu	Cena Emisyjna
14 lipca 2025 r.	1.000 zł
15 lipca 2025 r.	1.000,30 zł
16 lipca 2025 r.	1.000,60 zł
17 lipca 2025 r.	1.000,89 zł
18 lipca 2025 r.	1.001,19 zł
19 lipca 2025 r.	1.001,48 zł
20 lipca 2025 r.	1.001,78 zł
21 lipca 2025 r.	1.002,08 zł
22 lipca 2025 r.	1.002,37 zł
23 lipca 2025 r.	1.002,67 zł
24 lipca 2025 r.	1.002,96 zł
25 lipca 2025 r.	1.003,26 zł

8. WIELKOŚĆ EMISJI

8.1. Przedmiotem emisji (Oferty) jest nie więcej niż 20.429 (dwadzieścia tysięcy czterysta dwadzieścia dziewięć) Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 20.429.000 (dwadzieścia milionów czterysta dwadzieścia dziewięć tysięcy) złotych.

8.2. Ostateczna liczba i łączna wartość nominalna wyemitowanych Obligacji zostanie określona wskutek dokonania przez Emitenta przydziału Obligacji i ich rejestracji w Ewidencji.

9. PLANOWANY DZIEŃ PRZYDZIAŁU, PLANOWANY DZIEŃ EMISJI I PRZYDZIAŁ OBLIGACJI

9.1. Planowanym Dniem Przydziału jest dzień 29 lipca 2025 r.

9.2. Planowanym Dniem Emisji jest dzień 30 lipca 2025 r.

9.3. Przydział Obligacji zostanie dokonany pod warunkiem łącznego (kumulatywnego) ziszczenia się następujących zdarzeń:

9.3.1 opłacenia przyjętych zapisów na Obligacje;

9.3.2 osiągnięcia progu emisji, o którym mowa w pkt 10.1 Warunków Emisji;

9.3.3 dostarczenia najpóźniej do Dnia Przydziału Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Zabezpieczeń następujących dokumentów:

a) oświadczeń o których mowa w pkt 1.15.4 Warunków Emisji,

b) Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26,

c) Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta,

przy czym powyższe dokumenty powinny zostać dostarczone Administratorowi Zabezpieczeń w oryginale lub kopii poświadczonej notarialnie. Dopuszcza się dostarczenie Firmie Inwestycyjnej skanów powyższych dokumentów, pod warunkiem potwierdzenia przez Administratora Zabezpieczeń otrzymania ich w formie wymaganej Warunkami Emisji. Za wystarczające uznaje się przekazanie takiego potwierdzenia przez Administratora Zabezpieczeń za pośrednictwem poczty elektronicznej na uzgodniony pomiędzy stronami adres e-mail Firmy Inwestycyjnej.

10. PRÓG EMISJI

10.1. Emitent określił próg emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach na poziomie 5.000 (pięć tysięcy) Obligacji.

11. ŚWIADCZENIA Z OBLIGACJI

11.1. Obligatariuszom przysługuje prawo wyłącznie do następujących świadczeń:

11.1.1. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Wykupu;

11.1.2. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Odsetek;

11.1.3. świadczenia pieniężnego dodatkowego w postaci Premii.

11.2. Z Obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego ze strony Emitenta.

11.3. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.

11.4. 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. W związku z powyższym, miejscem spełnienia świadczenia z Obligacji jest siedziba Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na który spełniane jest powyższe świadczenie.

11.5. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia są wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w Dniu Płatności.

11.6. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane z uwzględnieniem odpowiednich potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych, jeśli obowiązek dokonania przez Emitenta (lub inny podmiot) takiego potrącenia lub pobrania wynika z przepisów prawa obowiązującego w Dniu Płatności. Emitent nie będzie dokonywał na rzecz Obligatariuszy zwrotu kwot wyrównujących pobrane podatki ani żadnych dodatkowych płatności, jeżeli z jakąkolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku, opłaty lub innych należności publicznoprawnych.

11.7. Informacje o numerze rachunku bankowego oraz wszelkie inne informacje i dokumenty wymagane przez Podmiot Prowadzący Rachunek powinny być przez Obligatariusza przekazane w formie i w terminach określonych w regulacjach wewnętrznych takiego podmiotu. Dla uniknięcia wątpliwości, brak płatności na rzecz Obligatariusza świadczenia pieniężnego z tytułu Obligacji spowodowany brakiem przekazania przez tego Obligatariusza informacji o numerze rachunku lub wskazaniem przez Obligatariusza nieprawidłowego rachunku nie stanowi zwłoki lub opóźnienia Emitenta w spełnieniu takiego świadczenia.

11.8. W przypadku opóźnienia Emitenta w spełnieniu świadczeń z tytułu Obligacji Obligatariuszom przysługiwać będą odsetki ustawowe za opóźnienie.

12. WYKUP OBLIGACJI

12.1. Dniem Wykupu jest dzień 17 czerwca 2029 r.

12.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 13, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**"):

12.2.1. na żądanie Obligatariusza zgodnie z pkt 13.3. lub

12.2.2. na żądanie Emitenta zgodnie z pkt 13.4.

12.3. Jeżeli Dzień Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, Obligacje zostaną wykupione w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Wykupu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

12.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek, a w przypadku Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta także Premii.

12.5. Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.

12.6. Zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 3 Ustawy o Obligacjach, Emitent przewiduje możliwość zaliczenia wierzytelności z tytułu wykupu Obligacji na poczet ceny nabycia obligacji emitowanych w przyszłości.

13. WCZEŚNIEJSZY WYKUP OBLIGACJI

13.1. Natychmiastowy wykup w przypadku likwidacji Emitenta zgodnie z art. 74 ust. 5 Ustawy o Obligacjach

13.1.1. W przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby termin ich wykupu jeszcze nie nastąpił.

13.1.2. W przypadku natychmiastowego wykupu Obligacji Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego do dnia natychmiastowego wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

13.2. Natychmiastowy wykup w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia zgodnie z art. 74 ust. 4 Ustawy o Obligacjach

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

13.2.2. W przypadku natychmiastowego wykupu Obligacji Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego do dnia natychmiastowego wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

13.3. Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza

13.3.1. Wcześniejszy wykup zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o Obligacjach

a) W przypadku, gdy Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Obligacji, każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych Obligacji.

b) Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia w spełnieniu któregokolwiek ze świadczeń z tytułu Obligacji, nie krótszego jednak niż 3 dni.

13.3.2. Wcześniejszy Wykup zgodnie z art. 74 ust. 3 Ustawy o Obligacjach

W przypadku, gdy Emitent nie ustanowił lub nie spowodował ustanowienia zabezpieczenia w terminach wynikających z Warunków Emisji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.

13.3.3. Inne przypadki Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza

W przypadku, gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej („**Przypadek Naruszenia**"), każdy Obligatariusz może żądać wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji:

a) <u>Zmiana Podstawowej Działalności Gospodarczej</u>

Emitent zmieni w istotnej części rodzaj prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej. Za zmianę rodzaju prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej w istotnej części rozumie się sytuację, w której przychody Grupy Emitenta z Podstawowej Działalności Gospodarczej wyniosą mniej niż 50% całkowitych przychodów Grupy Emitenta na podstawie ostatniego rocznego oraz półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta.

b) <u>Zaprzestanie działalności</u>

Emitent zaprzestanie lub oświadczy, że zamierza zaprzestać prowadzenia, w całości lub istotnej części, Podstawowej Działalności Gospodarczej.

c) Zgody, licencje, zezwolenia

Zostaną wycofane lub przestaną obowiązywać jakiekolwiek zgody lub zezwolenia lub licencje umożliwiające Emitentowi wykonywanie Podstawowej Działalności Gospodarczej, przy czym przesłanka ta odnosi się do takiej kategorii zgód lub zezwoleń lub licencji, które warunkują w ogóle prowadzenie przez Emitenta całej Podstawowej Działalności Gospodarczej i nie dotyczą w szczególności poszczególnych zgód lub decyzji administracyjnych odnoszących się do wydawanych Emitentowi pozwoleń/decyzji administracyjnych na realizację danych projektów deweloperskich.

d) Brak spłaty Zadłużenia Finansowego:

i. Jakiekolwiek Zadłużenie Finansowe Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta, w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych (przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy może na wniosek Emitenta ustalić wyższy limit), nie zostanie spłacone w terminie.

ii. Zadłużenie Finansowe Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych (przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy może na wniosek Emitenta ustalić wyższy limit), w sposób prawnie skuteczny zostanie postawione w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego Zadłużenia Finansowego na skutek naruszenia warunków umowy będącej podstawą takiego Zadłużenia Finansowego i stan wymagalności nie zostanie usunięty w okresie przewidzianym w takiej umowie na usunięcie takiego naruszenia (w tym spłatę), a w przypadku braku takiego okresu w okresie 14 (czternastu) dni od dnia postawienia w stan wymagalności i jednocześnie Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta nie dokona zapłaty takich należności postawionych w stan wymagalności w terminie.

e) Naruszenie Wskaźnika Zadłużenia Netto:

Wskaźnik Zadłużenia Netto (po zaokrągleniu do części setnych) będzie wyższy niż 1,00 (jeden).

f) Inne obligacje

i. Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta podejmie decyzję o przydziale obligacji, których termin wykupu/spłaty przypada przed Dniem Wykupu, chyba że środki pieniężne pozyskane w ten sposób zostaną w całości przeznaczone na wykup Obligacji lub refinansowanie istniejących zobowiązań finansowych, o terminie wykupu/spłaty przypadającym przed Dniem Wykupu, z zastrzeżeniem możliwości dokonania przez Emitenta lub podmiot z Grupy Emitenta przydziału obligacji emitowanych na warunkach rynkowych o terminie wykupu/spłaty przypadającym przed Dniem Wykupu w łącznej kwocie nie wyższej niż łączna wartość nominalna obligacji Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta wykupionych po Dniu Emisji.

ii. Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta wykupi lub nabędzie w celu umorzenia lub podejmie decyzję o wcześniejszym wykupie innych obligacji o terminie zapadalności przypadającym po terminie zapadalności Obligacji, chyba że (i) taki wcześniejszy wykup wynika z obligatoryjnego (częściowego) wykupu takich obligacji dokonywanego zgodnie z warunkami ich emisji w związku ze sprzedażą przedmiotu zabezpieczenia takich obligacji lub (ii) Emitent dokona równoczesnego wykupu wszystkich nieumorzonych Obligacji.

iii. Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta podejmie decyzję o emisji obligacji, których warunki będą uprawniały wierzyciela do żądania wykupu/spłaty takiego zobowiązania bez spełnienia jakiegokolwiek warunku, z wyłączeniem pożyczek udzielonych przez podmioty z Grupy Emitenta na rzecz innych podmiotów z Grupy Emitenta, (bezwarunkowa opcja put), przy czym uprawnienia wierzyciela do żądania od Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta wcześniejszego wykupu: (i) pod warunkiem, którego spełnienie zależy od Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta, w szczególności od akceptacji przez Emitenta lub podmiot z Grupy Emitenta żądania wierzyciela, lub (ii) pod warunkiem pozornym, lub (iii) pod innym warunkiem, którego charakter prowadzi w rzeczywistości do umożliwienia wierzycielowi nieograniczonego żądania od Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta wcześniejszego wykupu, uznaje się zastrzeżenie dla wierzyciela bezwarunkowego żądania od Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta wcześniejszego ich wykupu.

g) <u>Zysk. Wypłata dywidendy:</u>

Bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji, Emitent dokona wypłat z tytułu uczestnictwa w spółce na rzecz któregokolwiek z akcjonariuszy Emitenta [w tym w szczególności z tytułu obniżenia kapitału zakładowego, umorzenia akcji lub nabycia akcji własnych, wypłaty zysku (dywidendy) lub zaliczki na poczet zysku (dywidendy) lub innej wypłaty o podobnym skutku ekonomicznym, która spowoduje obniżenie Kapitałów Własnych]:

i. w przypadku straty netto za ostatni rok obrotowy wykazanej w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta; lub

ii. o wartości przekraczającej jednorazowo lub łącznie w okresie kolejnych 12 miesięcy kalendarzowych 30.000.000 (trzydzieści milionów) złotych.

h) <u>Rozporządzanie majątkiem</u>

Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta dokona transakcji lub serii transakcji na rzecz innego podmiotu (nienależącego do Grupy Emitenta), której/których przedmiotem będą aktywa o wartości rynkowej jednostkowo lub łącznie przekraczającej 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych na warunkach rażąco odbiegających, na niekorzyść Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta, od powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym (przy czym za rażąco niekorzystne uważane będzie rozporządzenie o wartości o 30% niższej od wartości rynkowej), 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.

i) Udzielanie finansowania

Bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, Emitent lub jakikolwiek podmiot z Grupy Emitenta udzieli po Dniu Emisji pożyczki, nabędzie obligacje lub dokona innej podobnej transakcji mającej na celu udzielenie finansowania podmiotowi spoza Grupy Emitenta, z wyłączeniem:

- nabywania polskich obligacji skarbowych;
- lokowania środków pieniężnych w bankach prowadzących działalność w Polsce;
- udostępnienia finansowania dłużnego spółkom celowym lub podmiotom będącym wspólnikami w spółkach celowych, które to spółki są podmiotami powiązanymi z Emitentem oraz są odpowiedzialne za projekt prowadzony przez Grupę Emitenta pod warunkiem, że środki umożliwią realizację lub będą związane z realizacją projektu prowadzonego wspólnie z Grupą Emitenta;
- innych transakcji zawartych po Dniu Emisji Obligacji, których łączna kwota, rozumiana jako nierozliczone saldo na dany dzień, nie przekracza łącznie w żadnym czasie kwoty równej co najmniej 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych lub równowartości tej kwoty w innej walucie.

j) Udzielanie zabezpieczenia za zobowiązania podmiotów spoza Grupy Emitenta:

i. Bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta udzieli po Dniu Emisji Obligacji poręczenia za zobowiązania podmiotu spoza Grupy Emitenta, z wyłączeniem: (i) poręczeń za zobowiązania spółek celowych lub podmiotów będących wspólnikami w spółkach celowych, które to spółki są podmiotami powiązanymi z Emitentem oraz są odpowiedzialne za projekt prowadzony przez Grupę Emitenta pod warunkiem, że poręczane zobowiązanie jest związane z realizacją projektu prowadzonego wspólnie z Grupą Emitenta oraz (ii) innych transakcji, których łączna kwota, rozumiana jako aktualne saldo udzielonych i niewygasłych poręczeń na dany dzień, nie przekracza łącznie w żadnym czasie kwoty 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych lub równowartości tej kwoty w innych walutach.

ii. Bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta ustanowi po Dniu Emisji Obligacji hipotekę na jakiejkolwiek nieruchomości będącej jego własnością lub na przysługującym mu prawie użytkowania wieczystego jako zabezpieczenie zobowiązania podmiotu spoza Grupy Emitenta, z zastrzeżeniem możliwości swobodnego (bez konieczności uzyskania odrębnych zgód) ustanowienia przez Emitenta lub podmiot z Grupy Emitenta takiej hipoteki do kwoty 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych za zobowiązania podmiotu, w którym Witold Anyszka (PESEL: 62092000012) lub Rafał Anyszka (PESEL: 83072000213) pełni funkcję beneficjenta rzeczywistego.

k) Regulowanie zobowiązań przez Emitenta oraz podmioty z Grupy Emitenta:

i. Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta nie zapłaci w wymaganym terminie kwoty równej jednorazowo lub łącznie co najmniej 5.000.000 (pięć milionów) złotych, zasądzonej jednym lub więcej prawomocnym orzeczeniem lub ostateczną lub prawomocną decyzją administracyjną.

ii. Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta ogłosi, że stał się niezdolny do spłaty swoich zobowiązań w terminach ich wymagalności.

l) Niewypłacalność:

i. Emitent stanie się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Prawa Upadłościowego lub Prawa Restrukturyzacyjnego.

ii. Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu niemożności terminowego wykonania swoich zobowiązań będzie prowadził negocjacje z ogółem swoich wierzycieli.

iii. Z powodu zagrożenia niewypłacalnością Emitent rozpocznie negocjacje z ogółem swoich wierzycieli lub pewną kategorią swoich wierzycieli z zamiarem zmiany zasad spłaty swojego zadłużenia.

iv. Emitent zawrze z nadzorcą układu umowę o sprawowanie nadzoru nad przebiegiem postępowania o zatwierdzenie układu.

v. Emitent rozpocznie samodzielne zbieranie głosów dotyczące propozycji układowej, np. dostarczy któremukolwiek ze swoich wierzycieli kartę do głosowania.

m) Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne:

i. Zostanie zwołane posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta w celu podjęcia uchwały:

(a) w przedmiocie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta, lub

(b) w przedmiocie złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta w rozumieniu art. 2 Prawa Restrukturyzacyjnego, lub

(c) w przedmiocie podjęcia jakichkolwiek czynności mających na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego w stosunku do Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta, w szczególności w przedmiocie przygotowania propozycji układowych, zawarcia umowy z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub w przedmiocie ustalenia dnia układowego w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego, lub

(d) odbędzie się bez zwołania posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta obejmujące swym porządkiem lub przebiegiem podjęcie uchwały w ww. sprawach.

ii. Zostanie podjęta przez organ Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta jakakolwiek z uchwał, o których mowa powyżej.

iii. Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta podejmie jakiekolwiek czynności mające na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego (za wyjątkiem złożenia wniosku o zatwierdzenie układu), w szczególności zawrze umowę z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub ustali dzień układowy w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego lub przedłoży wierzycielom propozycje układowe, w tym przedłoży wierzycielom karty do głosowania, o których mowa w art. 212 i 213 Prawa Restrukturyzacyjnego.

iv. Zostanie wyznaczony tymczasowy nadzorca sądowy lub zarządca przymusowy przedsiębiorstwa Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta.

n) Egzekucja:

Na podstawie prawomocnego tytułu wykonawczego umożliwiającego egzekwowanie od Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta świadczenia o wartości nominalnej (bez odsetek i zasądzonych kosztów) stanowiącej co najmniej 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych, nastąpi prawomocne zajęcie komornicze lub zostanie skierowana egzekucja, która nie zostanie umorzona lub uchylona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 120 (stu dwudziestu) dni od dnia uzyskania przez Emitenta lub przez podmiot z Grupy Emitenta informacji o jej rozpoczęciu, i w razie wniesienia środka zaskarżenia nie zostanie we wskazanym powyżej terminie wstrzymana do czasu rozpatrzenia środka zaskarżenia.

o) Rozwiązanie Emitenta lub zmiana siedziby

Wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała Walnego Zgromadzenia 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.

p) Zmiana kontroli

i. Łącznie Witold Anyszka (PESEL: 62092000012) i Rafał Anyszka (PESEL: 83072000213) utracą kontrolę nad Emitentem, tj. bezpośrednio lub pośrednio będą posiadali łącznie akcje Emitenta uprawniające do mniej niż 50% głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta.

ii. Siedziba lub adres zamieszkania podmiotów, które posiadają samodzielnie lub łącznie ponad 50% akcji Emitenta będzie poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej.

q) Oświadczenia i zapewnienia Emitenta

Którekolwiek z oświadczeń i zapewnień złożonych przez Emitenta w Memorandum Informacyjnym okaże się nieprawdziwe w całości lub w części, na moment, w którym zostało złożone.

r) Obstrukcja Zgromadzenia Obligatariuszy:

Emitent:

i. w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia stosownego żądania przez Obligatariuszy nie zwoła 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 uniemożliwi w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy na żądanie Obligatariuszy z zachowaniem powyższych terminów; lub

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

s) Brak notowania Obligacji w ASO:

i. Emitent nie doprowadzi w terminie 12 miesięcy od Dnia Emisji do złożenia wniosku o wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO.

ii. W przypadku wprowadzenia Obligacji do obrotu w ASO, zostaną one wycofane z obrotu w ASO przed Dniem Wykupu na żądanie Emitenta złożone bez uprzedniej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy bądź na podstawie decyzji GPW.

t) Niewykonywanie obowiązków informacyjnych:

i. Emitent nie wypełni lub nieprawidłowo wypełni obowiązki informacyjne wskazane w pkt 19.1 - 19.3 Warunków Emisji, a opóźnienie w wykonaniu takich obowiązków przekraczać będzie 10 (dziesięć) Dni Roboczych.

ii. W skonsolidowanym półrocznym lub rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta nie zostanie wskazany poziom Wskaźnika Zadłużenia Netto, a Emitent nie przekaże, w sposób określony w pkt 19.1 Warunków Emisji, informacji o poziomie tych wskaźników w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia publikacji skonsolidowanego raportu rocznego lub półrocznego.

u) Wartość Hipotek

Poziom Wskaźnika LTV na Dzień Weryfikacji będzie wyższy niż 80% (osiemdziesiąt procent) i Emitent nie doprowadzi do obniżenia poziomu Wskaźnika LTV w terminie i na zasadach przewidzianych w pkt 15.13.2 Warunków Emisji.

v) Zabezpieczenie Obligacji, umowa z Administratorem Zabezpieczeń i Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta oraz WAN 26:

i. Którekolwiek z Zabezpieczeń wygaśnie lub zostanie prawomocnie stwierdzona ich nieważność lub bezskuteczność.

ii. Emitent nie wykona lub nienależycie wykona którykolwiek z jego obowiązków określonych w pkt. 15 Warunków Emisji.

iii. Hipoteka zostanie wykreślona z księgi wieczystej lub utraci najwyższe pierwszeństwo.

iv. Umowa przelewu wierzytelności z umów ubezpieczenia, o których mowa w pkt 15.16 Warunków Emisji, okaże się nieważna lub bezskuteczna oraz w ciągu 30 dni od dnia wystąpienia tego Przypadku Naruszenia nie zostanie on usunięty.

v. W terminie 30 dni od dnia, w którym umowa z Administratorem Zabezpieczeń z jakichkolwiek przyczyn przestanie obowiązywać, nie zostanie ustanowiony nowy Administrator Zabezpieczeń.

13.3.4. Emitent zobowiązuje się do informowania (w sposób wskazany w pkt 20) Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczeń i Firmy Inwestycyjnej o jakimkolwiek przypadku wystąpienia zdarzeń opisanych w pkt 13.1 i 13.2 niezwłocznie, ale nie później niż w trzecim Dniu Roboczym po uzyskaniu przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu. Emitent zobowiązuje się do informowania (w sposób wskazany w pkt 20.1) Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczeń i Firmy Inwestycyjnej o jakimkolwiek przypadku wystąpienia któregokolwiek ze zdarzeń opisanych w pkt 13.3, gdy zdarzenie takie trwać będzie co najmniej 3 (trzy) Dni Robocze od dnia powzięcia przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu - nie później niż w kolejnym Dniu Roboczym po upływie takiego okresu 3 (trzech) Dni Roboczych od dnia powzięcia przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu.

13.3.5. Jeżeli stan faktyczny stanowiący Przypadek Naruszenia przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte przed datą zgłoszenia żądania Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatariusza przez któregokolwiek z Obligatariuszy, o czym Emitent zawiadomi Obligatariuszy w sposób wskazany w pkt 20, wystąpienie danego zdarzenia nie będzie uważane za stanowiące Przypadek Naruszenia stanowiący podstawę żądania Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatariusza. Za Przypadek Naruszenia nie będzie uważane także wystąpienie takiego zdarzenia, które spełnia chociażby jeden z następujących warunków: (i) na wystąpienie takiego zdarzenia wyraziło zgodę Zgromadzenie Obligatariuszy w formie uchwały, (ii) pomimo wystąpienia takiego zdarzenia, Zgromadzenie Obligatariuszy podjęło uchwałę o braku zgody na składanie przez Obligatariuszy żądań Wcześniejszego Wykupu.

13.3.6. Procedura Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza:

a) Żądanie Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatariusza może zostać zgłoszone przez Obligatariusza od dnia, w którym Emitent zawiadomił lub powinien był zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt 13.3.4, do upływu 30 (trzydziestu) dni od daty, w której Obligatariusze zostali poinformowani przez Emitenta o wystąpieniu takiego Przypadku Naruszenia („**Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań**");

b) Zawiadomienie z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza powinno zostać przesłane przez Obligatariusza Emitentowi oraz właściwemu Podmiotowi Prowadzącemu Rachunek w formie pisemnej lub w formie elektronicznej (w rozumieniu art. 78^1 Kodeksu Cywilnego);

c) Zawiadomienie z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza powinno wskazywać:

i. liczbę posiadanych przez Obligatariusza Obligacji objętych żądaniem wcześniejszego wykupu,

ii. odpowiednią, trwającą okoliczność określoną w pkt 13.3.1 lub 13.3.2 albo trwający Przypadek Naruszenia stanowiące podstawę żądania wykupu Obligacji przez Obligatariusza;

d) Obligatariusz wraz z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza powinien przedstawić dokument potwierdzający zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu;

e) Emitent zobowiązany będzie dokonać Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza w terminie 30 (trzydzieści) dni od Dnia Zakończenia Przyjmowania Żądań, z zastrzeżeniem lit. f) poniżej;

f) W przypadku gdy Emitent nie poinformuje Obligatariuszy o wystąpieniu Przypadku Naruszenia przez okres 30 (trzydziestu) dni od dnia, w którym Emitent powinien tego dokonać zgodnie z pkt 13.3.4 („**Okres Opóźnienia w Powiadomieniu**"), Emitent zobowiązany będzie dokonać Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza w odniesieniu do Obligacji objętych danym żądaniem Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza w terminie:

i. 15 (piętnaście) Dni Roboczych od dnia upływu Okresu Opóźnienia w Powiadomieniu – w odniesieniu do żądań Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariuszy zgłoszonych w Okresie Opóźnienia w Powiadomieniu;

ii. 15 (piętnaście) Dni Roboczych od dnia zgłoszenia przez danego Obligatariusza żądania Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariuszy – w odniesieniu do żądań

Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariuszy zgłoszonych po upływie Okresu Opóźnienia w Powiadomieniu, a przed Dniem Zakończenia Przyjmowania Żądań.

13.4. Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta

13.4.1. Z zastrzeżeniem pkt 15.13.2. a), Emitent ma prawo, ale nie obowiązek, wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupywanych Obligacji) lub określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich Obligacji (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości nominalnej Obligacji, nieprowadzący do umorzenia wykupywanych Obligacji) przed Dniem Wykupu. W przypadku wykupu częściowego Emitent może skorzystać z ww. prawa wielokrotnie.

13.4.2. Dniem Wcześniejszego Wykupu może być dowolny Dzień Roboczy, z zastrzeżeniem, że Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta może zostać przeprowadzony najwcześniej w Dniu Płatności Odsetek za pierwszy Okres Odsetkowy.

13.4.3. W celu dokonywania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, Emitent ma obowiązek zawiadomić Obligatariuszy o takim Wcześniejszym Wykupie poprzez zamieszczenie stosownego zawiadomienia na Stronie Internetowej Emitenta nie później niż na 15 (piętnaście) Dni Roboczych przed proponowanym Dniem Wcześniejszego Wykupu. W zawiadomieniu o Wcześniejszym Wykupie na Żądanie Emitenta Emitent określi:

a) Dzień Wcześniejszego Wykupu;

b) tryb przeprowadzenia 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;

c) w przypadku Wcześniejszego Wykupu w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji – liczbę Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi;

d) w przypadku Wcześniejszego Wykupu w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – część wartości nominalnej wszystkich Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi.

13.4.4. W przypadku, gdy Wcześniejszemu Wykupowi na Żądanie Emitenta podlegać będzie liczba Obligacji mniejsza niż liczba wyemitowanych Obligacji, liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegająca Wcześniejszemu Wykupowi na Żądanie Emitenta będzie ustalana według następującego wzoru:

$$LO = WO \times LOPW / WWO$$

LO - oznacza liczbę Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Wcześniejszemu Wykupowi na Żądanie Emitenta (zaokrągloną w dół do jednej Obligacji);

WO - oznacza wszystkie Obligacje posiadane przez danego Obligatariusza;

LOPW - oznacza liczbę Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi na Żądanie Emitenta określonych w zawiadomieniu, o którym mowa w pkt 13.4.3;

WWO - oznacza wszystkie niewykupione Obligacje.

13.4.5. W przypadku, gdy liczba Obligacji podlegająca Wcześniejszemu Wykupowi obliczona zgodnie ze wzorem przedstawionym w pkt 13.4.4 będzie mniejsza od liczby Obligacji określonej w zawiadomieniu Emitenta, o którym mowa w pkt 13.4.3, liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Wcześniejszemu Wykupowi, zaokrąglona w dół do jednej Obligacji, będzie podlegać zwiększeniu o jeden począwszy od Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była największa liczba Obligacji do Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była najmniejsza liczba Obligacji, aż do osiągnięcia stanu, w którym łączna liczba Obligacji podlegająca Wcześniejszemu Wykupowi będzie równa liczbie Obligacji określonej w zawiadomieniu.

13.4.6. W przypadku, gdy nie będzie możliwe zwiększenie liczby Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi w sposób opisany w pkt 13.4.4, w szczególności z uwagi na taką samą liczbę Obligacji zapisanych na co najmniej dwóch Rachunkach Obligacji w Dniu Ustalenia Praw, zwiększenie liczby Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi nastąpi w sposób losowy.

13.4.7. Z zastrzeżeniem pkt 15.13.3, z tytułu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta Emitent, poza Kwotą Wykupu (a w przypadku wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – odpowiedniej części Kwoty Wykupu) oraz należną Kwotą Odsetek, wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji będących przedmiotem danego Wcześniejszego Wykupu (a w przypadku wcześniejszego wykupu w drodze wykupu części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – od wartości wykupywanej części Kwoty Wykupu), w następującej wysokości (**„Premia"**):

Okres Odsetkowy, w którym następuje Wcześniejszy Wykup	**Wartość Premii**
2	1,00%
3 – 4	0,75%
5 – 6	0,50%
7 – 8	0,00%

14. ODSETKI OD OBLIGACJI

14.1. Obligacje są oprocentowane.

14.2. Naliczanie Odsetek

14.2.1. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy.

14.2.2. Odsetki naliczane będą począwszy od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. 17 czerwca 2025 r. (włącznie z tym dniem) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

14.2.3. W przypadku, gdy Kwota Odsetek naliczana ma być za okres krótszy niż pełny Okres Odsetkowy, będzie ona obliczana w oparciu o rzeczywistą liczbę dni w tym okresie licząc od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie z tym dniem), albo od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem) w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego, do Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

14.2.4. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, z zastrzeżeniem, że w przypadku opóźnienia w zapłacie Kwoty Wykupu Obligatariuszowi będą przysługiwały ustawowe odsetki za opóźnienie od niezapłaconej części Kwoty Wykupu. W żadnym przypadku kwota jakichkolwiek odsetek kapitałowych z tytułu Obligacji nie ulegnie kapitalizacji i nie będą naliczane odsetki kapitałowe od takiej kwoty odsetek kapitałowych.

14.3. Termin i sposób wypłaty Odsetek

14.4. Kwota Odsetek będzie wypłacana z dołu w Dniach Płatności Odsetek, przy czym, jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie Dniem Roboczym, Kwota Odsetek zostanie wypłacona w najbliższym Dniu Roboczym następującym po Dniu Płatności Odsetek. W takim wypadku Obligatariuszowi nie będą przysługiwały odsetki za opóźnienie lub zwłokę w dokonaniu płatności lub jakiekolwiek inne dodatkowe płatności. Okresy Odsetkowe oraz Dni Płatności Odsetek.

Okres odsetkowy	Początek Okresu Odsetkowego	Dzień ustalenia praw do odsetek	Koniec Okresu Odsetkowego i Dzień Płatności Odsetek	Liczba dni w okresie odsetkowym
1.	17 czerwca 2025 r.	15 grudnia 2025 r.	17 grudnia 2025 r.	183
2.	17 grudnia 2025 r.	15 czerwca 2026 r.	17 czerwca 2026 r.	182
3.	17 czerwca 2026 r.	15 grudnia 2026 r.	17 grudnia 2026 r.	183
4.	17 grudnia 2026 r.	15 czerwca 2027 r.	17 czerwca 2027 r.	182
5.	17 czerwca 2027 r.	15 grudnia 2027 r.	17 grudnia 2027 r.	183
6.	17 grudnia 2027 r.	14 czerwca 2028 r.	17 czerwca 2028 r.	183
7.	17 czerwca 2028 r.	14 grudnia 2028 r.	17 grudnia 2028 r.	183
8.	17 grudnia 2028 r.	14 czerwca 2029 r.	17 czerwca 2029 r.	182

*data pierwszego okresu odsetkowego związana jest z przeprowadzoną przez Emitenta asymilacją Obligacji z Obligacjami serii E poprzez oznaczenie ich tym samym kodem ISIN (zgodnie z Regulacjami KDPW).

14.5. Wysokość Kwoty Odsetek

14.5.1. Wysokość Oprocentowania jest zmienna i jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę w wysokości 5,50 p.p. (pięć punktów procentowych 50/100), z zastrzeżeniem postanowień pkt 14.5.2 – 14.5.3.

14.5.2. Jeżeli według stanu na Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania dla danego Okresu Odsetkowego nie zostanie ustanowiona Hipoteka (inna niż Hipoteka Dodatkowa) na zasadach określonych w pkt 15 Warunków Emisji, Marża obowiązująca dla takiego Okresu Odsetkowego zostanie podwyższona o 25 p.b. (dwadzieścia pięć punktów bazowych) i będzie wynosiła 5,75 p.p. (pięć i siedemdziesiąt pięć setnych punktu procentowego). Dla uniknięcia wątpliwości zwolnienie Nieruchomości spod obciążenia Hipoteką, o którym mowa w pkt 15.15 Warunków Emisji, nie stanowi podstawy do podwyższenia Marży.

14.5.3. Obniżenie wysokości Marży do poziomu 5,50 p.p. (pięć punktów procentowych 50/100) nastąpi na pisemny wniosek Emitenta skierowany do Agenta Kalkulacyjnego pod warunkiem wystąpienia zdarzenia uprawniającego do obniżenia Marży oraz złożenia takiego wniosku, najpóźniej w Dniu Ustalenia Stawki Oprocentowania dla kolejnego Okresu Odsetkowego. Obniżona wysokość Marży obowiązuje począwszy od takiego kolejnego Okresu Odsetkowego, z zastrzeżeniem pkt 14.5.2.

14.5.4. Obligatariuszowi za każdy Okres Odsetkowy przysługuje Kwota Odsetek obliczona zgodnie z poniższym wzorem:

$$KO = N \times O \times n / 365$$

gdzie:

KO - oznacza zaokrągloną do drugiego miejsca po przecinku Kwotę Odsetek za dany Okres Odsetkowy od jednej Obligacji,

N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji w danym Okresie Odsetkowym,

O - oznacza Oprocentowanie w ujęciu rocznym,

n - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu).

14.6. Kwotę Odsetek oblicza się i podaje po zaokrągleniu (matematycznym) do dwóch miejsc po przecinku, tj. o jednego grosza, przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę.

14.7. Stopą Bazową dla Obligacji jest WIBOR dla 6-miesięcznych depozytów międzybankowych wyrażonych w złotych.

14.8. Stopę Bazową ustala się na Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania.

14.9. W przypadku, gdy Stopa Bazowa dla Obligacji nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami (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.

14.10. 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.

14.11. Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod:

a) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował lub wskazał do stosowania zamiast WIBOR uprawniony organ administracji publicznej (w tym minister właściwy do spraw instytucji finansowych), lub inny podmiot uprawniony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa - przez wskazanie rozumie się wyznaczenie zamiennika Wskaźnika Alternatywnego w trybie art. 23c Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych;

b) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR Komisja Nadzoru Finansowego;

c) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Narodowy Bank Polski;

d) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Administrator Wskaźników Referencyjnych;

e) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR organizacja branżowa lub inny podmiot, który został formalnie wskazany przez uprawniony organ administracji publicznej (w tym zwłaszcza ministra właściwego do spraw instytucji finansowych, Komisję Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski) i który zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR;

f) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który Kontrahent Centralny zastosował zamiast WIBOR w rozliczanych przez siebie transakcjach; albo

g) Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski.

14.12. Agent Kalkulacyjny stosuje metody, o których mowa w pkt 14.11 w kolejności od a) do g). Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie da rezultatu w postaci możliwości ustalenia Stopy Bazowej do Dnia Ustalenia Stawki Oprocentowania włącznie z tym dniem (w przypadku, gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).

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

(i) 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;

(ii) 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;

(iii) 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:

1. 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,

2. biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR, jak i Wskaźnik Alternatywny.

14.14. Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczane przez Agenta Kalkulacyjnego. Emitent opublikuje w sposób określony w pkt 20 informację o Wskaźniku Alternatywnym oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub informację, że Korekta nie jest wymagana.

14.15. 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.

14.16. W przypadku, gdy zgodnie z pkt 14.10 powyżej Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi WIBOR, postanowienia Warunków Emisji odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego.

14.17. Zmiana metody obliczania WIBOR lub Wskaźnika Alternatywnego ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora za istotną zmianę, nie stanowi podstawy do zmiany Warunków Emisji lub stosowania Korekty.

14.18. Agent Kalkulacyjny będzie dokonywał ustalenia Stopy Bazowej oraz będzie obliczał Kwoty Odsetek od jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy nie później niż w Dniu Roboczym następującym po Dniu Ustalenia Stawki Oprocentowania. Wszelkie ustalenia i obliczenia zostaną dokonane przez Agenta Kalkulacyjnego w sposób oraz według zasad określonych w Warunkach Emisji.

14.19. Stopa Bazowa ustalona przez Agenta Kalkulacyjnego dla danego Okresu Odsetkowego (z wyjątkiem konieczności usunięcia technicznych omyłek kalkulacyjnych Agenta Kalkulacyjnego) jest ostateczna i nie podlega zmianie, niezależnie od jakichkolwiek okoliczności mających miejsce po jej ustaleniu (w szczególności na skutek przywrócenia w trakcie tego Okresu Odsetkowego możliwości ustalenia dotychczasowej Stopy Bazowej).

14.20. W przypadku gdy ustalona Stopa Bazowa będzie mniejsza niż zero, dla potrzeb obliczenia Kwoty Odsetek przyjmuje się, że Stopa Bazowa wynosi zero.

14.21. Agent Kalkulacyjny nie będzie ponosił odpowiedzialności za żadne szkody, koszty ani straty poniesione przez jakiekolwiek osoby, wynikające z wykonania lub niewykonywania czynności Agenta Kalkulacyjnego, w szczególności z powodu niewłaściwego określenia lub nieokreślenia Wskaźnika Alternatywnego, Korekty lub Stopy Bazowej, chyba że są one bezpośrednio spowodowane jego rażącym niedbalstwem (nie dotyczy odpowiedzialności za czynności związane z wyborem, określeniem lub stosowaniem Wskaźnika Alternatywnego lub Korekty) lub winą umyślną (w każdym przypadku).

14.22. W przypadku gdy Stopa Bazowa nie może być określona zgodnie z powyższymi zasadami, zostanie ona ustalona na poziomie ostatniej obowiązującej Stopy Bazowej w Okresie Odsetkowym bezpośrednio poprzedzającym Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania.

15. ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z OBLIGACJI

15.1. Na podstawie zawartej w dniu 11 lipca 2025 r. pomiędzy Emitentem a Administratorem Zabezpieczeń umowy administrowania zabezpieczeniami, której kopia stanowić będzie załącznik do Memorandum Informacyjnego („**Umowa z AZ**"), Administrator Zabezpieczeń został ustanowiony administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach, zaś w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Hipoteki również administratorem hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach. Administrator Zabezpieczeń wykonuje prawa i obowiązki Obligatariuszy z tytułu zabezpieczeń Obligacji we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy. Szczegółowe zasady wykonywania przez Administratora Zabezpieczeń jego funkcji i podejmowania przez niego czynności, jak również zasady odpowiedzialności Administratora Zabezpieczeń, określone zostały w Umowie z AZ.

15.2. Na moment rozpoczęcia emisji Obligacji, wierzytelności z Obligacji są niezabezpieczone.

15.3. Rejestracja Obligacji w KDPW i ich zapisanie po raz pierwszy na Rachunkach Obligacji nastąpi przed ustanowieniem zabezpieczeń określonych w niniejszych Warunkach Emisji. Terminy i warunki dotyczące ustanowienia zabezpieczeń Obligacji zostały wskazane poniżej.

15.4. Roszczenia Obligatariuszy wobec Emitenta, wynikające z Obligacji i związane z emisją Obligacji będą zabezpieczone Hipoteką, która w równym stopniu i docelowo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) będzie zabezpieczać wszystkie roszczenia wynikające z Obligacji wraz z roszczeniami z tytułu Pozostałych Obligacji do kwoty 46.500.000 (czterdzieści sześć milionów pięćset tysięcy 00/100) złotych (suma hipoteki), tj. do kwoty nie niższej niż 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji.

Treść Hipoteki ustanowionej na Nieruchomościach będzie mogła zostać w przyszłości zmieniona przez Emitenta – na co inwestor składający zapis na Obligacje oraz każdoczesny Obligatariusz oraz Administrator Zabezpieczeń działający w imieniu własnym lecz na rzecz każdoczesnych Obligatariuszy wyraża z góry zgodę – w ten sposób, iż bez zmniejszenia zakresu zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji, Hipoteka będzie zabezpieczać również wierzytelności z tytułu wyemitowanych Pozostałych Obligacji z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia, w wysokości nie mniejszej niż 150% wartości nominalnej dotychczas wyemitowanych Obligacji. Łączna wartość nominalna Obligacji i Pozostałych Obligacji posiadających zabezpieczenie hipoteczne na tych samych Nieruchomościach, nie może przekroczyć 31.000.000 PLN.

15.5. Emitent będący na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji właścicielem Nieruchomości 1 oraz Nieruchomości 2, zobowiązuje się złożyć nie później niż w Dniu Przydziału na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie w formie aktu notarialnego o zmianie oświadczenia o ustanowieniu hipoteki z dnia 17 czerwca 2025 r. (Rep. A nr 2168/2025) , która ma być ustanowiona jako hipoteka umowna łączna na Nieruchomościach tytułem zabezpieczenia Obligacji serii E, w celu objęcia tym zabezpieczeniem hipotecznym dodatkowo Obligacji zgodnie z warunkami wskazanych w pkt 15.4 powyżej.

15.6. Emitent zobowiązuje się spowodować, że WAN 26 będący na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji właścicielem Nieruchomości 3, Nieruchomości 4 oraz Nieruchomości 5 nie później niż w Dniu Przydziału złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie w formie aktu notarialnego o zmianie oświadczenia o ustanowieniu hipoteki z dnia 17 czerwca 2025 r. (Rep. A nr 2168/2025) , która ma być ustanowiona jako hipoteka umowna łączna na Nieruchomościach tytułem zabezpieczenia Obligacji serii E, w celu objęcia tym zabezpieczeniem hipotecznym dodatkowo Obligacji zgodnie z warunkami wskazanych w pkt 15.4 powyżej.

15.7. Emitent zobowiązuje się spowodować, że notariusz, w obecności którego zostaną sporządzone akty notarialne, o których mowa w pkt 15.5 oraz pkt 15.6 Warunków Emisji, nie później niż w dniu ich sporządzenia, złoży z wykorzystaniem systemu teleinformatycznego w odpowiednich sądach wieczystoksięgowych wnioski o zmianę treści hipoteki umownej łącznej, która ma być ustanowiona na Nieruchomościach tytułem zabezpieczenia Obligacji serii E, w celu objęcia tym zabezpieczeniem hipotecznym dodatkowo Obligacji. W przypadku odłączenia, w tym w wyniku podziału lub sprzedaży, części Nieruchomości z macierzystej księgi wieczystej, do czasu spłaty wszystkich zobowiązań wynikających z Obligacji takie odłączenie możliwe jest wyłącznie pod warunkiem wpisania Hipoteki w pełnej wartości również w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla takiej odłączanej części Nieruchomości.

15.8. Termin ustanowienia Hipoteki

Hipoteka zostanie ustanowiona na najwyższym (pierwszym) miejscu hipotecznym na zasadzie *pari passu* z Pozostałymi Obligacjami w terminie do 30 czerwca 2026 r. Przez ustanowienie Hipoteki rozumie się dokonanie odpowiednich prawomocnych wpisów w działach IV właściwych ksiąg wieczystych prowadzonych dla każdej z Nieruchomości.

15.9. Wycena przedmiotów Hipoteki

Zgodnie z art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach Emitent poddał Nieruchomości wycenie uprawnionego biegłego. Podmiot dokonujący wyceny posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny przedmiotu zabezpieczenia, oraz zachowuje bezstronność i niezależność.

Uprawnieni rzeczoznawcy majątkowi Magdalena Gocłowska (Rzeczoznawca Majątkowy nr uprawnień 6523) i Ewa Nowak (Rzeczoznawca Majątkowy nr uprawnień 4639) dokonali łącznie jako Polish Properties niezależnej wyceny Nieruchomości 1, Nieruchomości 2 i Nieruchomości 3.

Uprawniony rzeczoznawca majątkowy Alojzy Kiziniewicz (Rzeczoznawca Majątkowy nr uprawnień 15) dokonał niezależnej wyceny Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5.

Wycena każdego z przedmiotów Hipoteki wraz ze wskazaniem operatu szacunkowego, z którego pochodzi, została przedstawiona w tabeli poniżej. Skróty wycen każdego z przedmiotów Hipoteki stanowią odpowiednio Załączniki nr 2 – 6 do Warunków Emisji.

Przedmiot Hipoteki	**Wycena (w złotych)**	**Operat**	**Skrót wyceny**
Nieruchomość 1	6 030 147 PLN*	Wyciąg z operatu szacunkowego nieruchomości lokalowej zlokalizowanej w budynku mieszkalno-biurowym Babka Tower (działka ewidencyjna 3/1) położonym w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80, lokal nr VII, z dnia 15 kwietnia 2025 r.	Załącznik nr 2 do Warunków Emisji
Nieruchomość 2	• lokal w budynku mieszkalno - biurowym: 11 803 692 PLN*	Wyciąg z operatu szacunkowego nieruchomości lokalowej zlokalizowanej w budynku mieszkalno-biurowym Babka Tower (działka ewidencyjna 3/1) wraz z przylegającymi do tego lokalu dwoma tarasami, oraz wyłącznym prawem	Załącznik nr 3 do Warunków Emisji

	• dwa tarasy przylegające do Nieruchomości 2: 7 740 827 PLN*	do korzystania z 59 miejsc parkingowych położonym w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80, lokal nr 157, z dnia 15 kwietnia 2025 r.	
Nieruchomość 3	6 329 516 PLN*	Wyciąg z operatu szacunkowego nieruchomości lokalowej zlokalizowanej w budynku mieszkalno-biurowym Babka Tower (działka ewidencyjna nr 3/1) położonym w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80, lokal nr VI, z dnia 15 kwietnia 2025 r .	Załącznik nr 4 do Warunków Emisji
Nieruchomość 4	3 235 000 PLN	Wyciąg z operatu szacunkowego nieruchomości lokalowej zlokalizowanej w Węgorzewie przy ul. Małej 6 lokal nr I, z dnia 11 kwietnia 2025 r.	Załącznik nr 5 do Warunków Emisji
Nieruchomość 5	2 160 000 PLN	Wyciąg z operatu szacunkowego nieruchomości lokalowej zlokalizowanej w Węgorzewie przy ul. Małej 6 lokal nr II, z dnia 11 kwietnia 2025 r.	Załącznik nr 6 do Warunków Emisji
Razem:	**37 299 182 PLN**		

** Wartość rynkowa w operacie wskazana w EUR przeliczona na PLN wg kursu NBP EUR/PLN=4,2767 na dzień 15.04.2025 r., tj. na datę określenia wartości Nieruchomości*

Wycena nie stanowi gwarancji, że w razie zaistnienia takiej potrzeby przedmiot Hipoteki zostanie sprzedany po tej cenie.

15.10. Istniejące obciążenia na przedmiotach Hipoteki

Na dzień 20 listopada 2025 r., tj. jeden dzień roboczy przed zwołaniem Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany treści Warunków Emisji w działach IV ksiąg wieczystych prowadzonych odpowiednio dla Nieruchomości 1 oraz Nieruchomości 2 wpisana jest na pierwszym miejscu hipoteka umowna łączna na rzecz GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska, na kwotę 46.500.000 zł (czterdzieści sześć milionów pięćset tysięcy złotych), celem zabezpieczenia wierzytelności z tytułu wyemitowanych przez Emitenta Obligacji oraz obligacji serii F.

Na dzień 20 listopada 2025 r., tj. jeden dzień roboczy przed zwołaniem Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany treści Warunków Emisji w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 3 wpisane są następujące hipoteki:

- na pierwszym miejscu wpisana jest hipoteka umowna na rzecz DJM Trust Administrator sp. z o. o. na kwotę 12.000.000 (dwanaście milionów) złotych („**Istniejące Obciążenie na Nieruchomości 3**") celem zabezpieczenia wszelkich wierzytelności z tytułu obligacji serii Mount 3 oraz obligacji serii Mount 4 wyemitowanych przez Emitenta. Emitent w dniu 2 września 2025 r. złożył wniosek o wykreślenie hipoteki, o której mowa w zdaniu poprzednim.

- na drugim miejscu wpisana jest hipoteka umowna łączna na rzecz GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska, na kwotę 46.500.000,00 (czterdzieści sześć milionów pięćset tysięcy) złotych, celem zabezpieczenia wierzytelności z tytułu wyemitowanych przez Emitenta obligacji serii E oraz Obligacji.

Na dzień 20 listopada 2025 r., tj. jeden dzień roboczy przed zwołaniem Zgromadzenia Obligatariuszy w działach IV ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5 wpisana jest na pierwszym miejscu hipoteka umowna łączna na rzecz GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska, na kwotę 46.500.000 zł (czterdzieści sześć milionów pięćset tysięcy złotych), celem zabezpieczenia wierzytelności z tytułu wyemitowanych przez Emitenta obligacji serii E oraz Obligacji.

15.11. Istniejące niezarejestrowane zmiany w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości w dziale IV

Na dzień 20 listopada 2025 r., tj. jeden dzień roboczy przed zwołaniem Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany treści Warunków Emisji w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1 oraz Nieruchomości 2 zawarte są:

- wzmianka z dnia 30 lipca 2025 r. w zakresie wpisu roszczenia o ustanowienie hipoteki.
- wzmianka z dnia 3 listopada 2025 r. dotyczącą skargi złożonej przez Administratora Zabezpieczeń, w przedmiocie zmiany treści Hipoteki poprzez prawidłowego odzwierciedlenia danych wskazanych we wniosku o wpis Hipoteki także w dziale IV księgi wieczystej w odniesieniu do podstawy prawnej emisji Obligacji oraz obligacji serii E.

Na dzień 20 listopada 2025 r. tj. jeden dzień roboczy przed zwołaniem Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany treści Warunków Emisji w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 2 zawarta jest wzmianka z dnia 30 lipca 2025 r. o wpis roszczenia o ustanowienie hipoteki.

Na dzień 20 listopada 2025 r. tj. jeden dzień roboczy przed zwołaniem Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany treści Warunków Emisji w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 3 zawarte są:

- wzmianka z dnia 2 września 2025 r. w sprawie wykreślenia Istniejącego Obciążenia na Nieruchomości 3.
- wzmianka z dnia 3 listopada 2025 r. dotycząca skargi złożonej przez Administratora Zabezpieczeń w przedmiocie zmiany treści Hipoteki poprzez prawidłowego odzwierciedlenia danych wskazanych we wniosku o wpis Hipoteki także w dziale IV księgi wieczystej w odniesieniu do podstawy prawnej emisji Obligacji oraz obligacji serii E.

Na dzień 20 listopada 2025 r. tj. jeden dzień roboczy przed zwołaniem Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany treści Warunków Emisji w dziale IV w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości 4 oraz Nieruchomości 5 brak istniejących niezarejestrowanych zmian.

15.12. Opis sposobu zaspokojenia z przedmiotu Hipoteki

15.12.1. W przypadku braku spełnienia przez Emitenta, zgodnie z Warunkami Emisji, w całości lub w części zobowiązań wynikających z Obligacji, po uprzednim uzyskaniu pisemnego stanowiska od któregokolwiek z Obligatariuszy, w którym Obligatariusz zażąda od Administratora Zabezpieczeń podjęcia działań zmierzających do zaspokojenia zabezpieczonych wierzytelności, Administrator Zabezpieczeń przystąpi do zaspokojenia takich wierzytelności z zabezpieczenia Obligacji. Obligatariusz może przekazać swoje stanowisko Administratorowi Zabezpieczeń listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres Administratora Zabezpieczeń lub przesłać je za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres e-mail Administratora Zabezpieczeń pod warunkiem opatrzenia stanowiska kwalifikowanym podpisem elektronicznym. Obligatariusz zobowiązany jest przekazać wraz ze stanowiskiem Świadectwo Depozytowe lub inny dokument potwierdzający zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania przez niego Obligacji na dzień sporządzenia stanowiska.

15.12.2. W przypadku uzyskania kompletnego stanowiska Obligatariusza, Administrator Zabezpieczeń zawiadomi Emitenta i WAN 26, co najmniej za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres email: **zarzad@wan.com.pl**, lub na piśmie listem poleconym na adres siedziby Emitenta o powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji i wyznaczy Emitentowi termin 21 (dwadzieścia jeden) Dni Roboczych na podjęcie stosownych czynności prowadzących do zaspokojenia zobowiązań z tytułu Obligacji. Po upływie wyznaczonego terminu, w razie niewykonania czynności przez Emitenta, Administrator Zabezpieczeń przystąpi do czynności zmierzających do uzyskania tytułów wykonawczych będących podstawą do wszczęcia postępowania egzekucyjnego oraz do zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy z przedmiotu Hipoteki.

15.12.3. Zaspokojenie roszczeń z przedmiotu Hipoteki będzie dokonywane zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji oraz odpowiednimi przepisami prawa powszechnie obowiązującego w Rzeczypospolitej Polskiej, w tym przepisami Kodeksu postępowania cywilnego.

15.12.4. Administrator Zabezpieczeń działając w imieniu własnym, lecz na rzecz Obligatariuszy zainicjuje przed właściwym sądem postępowanie cywilne celem uzyskania tytułu wykonawczego dla Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta oraz odrębnie dla Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26 oraz dla Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej (w przypadku ustanowienia Hipoteki Dodatkowej) będących podstawą wszczęcia postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone przez komornika w oparciu o przepisy części III Kodeksu postępowania cywilnego (postępowanie egzekucyjne). Postępowanie egzekucyjne wobec Emitenta będzie prowadzone z majątku Emitenta, zaś postępowanie egzekucyjne z przedmiotu zabezpieczenia będzie zmierzać do zajęcia Nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia, licytacji przedmiotu zabezpieczenia oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji przedmiotu zabezpieczenia między Obligatariuszy.

15.12.5. Wszelkie kwoty otrzymane przez Administratora Hipoteki w wyniku dochodzenia zaspokojenia z zabezpieczeń zostaną wykorzystane na poczet zabezpieczonych wierzytelności w następującej kolejności:

a. Kwota Wykupu wynikająca z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,

b. Kwota Odsetek wynikających z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,

c. odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,

d. inne wierzytelności dotyczące lub związane z wykonywaniem Umowy z AZ w interesie Obligatariuszy.

Kwoty otrzymane przez Administratora Zabezpieczeń w wyniku dochodzenia zaspokojenia z zabezpieczeń zostaną niezwłocznie po ich uzyskaniu proporcjonalnie rozdzielone na poczet wierzytelności wynikających z wszystkich wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji zgodnie z kolejnością, o której mowa w lit. a) - d) powyżej.

15.12.6. W przypadku gdy kwota środków pieniężnych uzyskanych przez Administratora Zabezpieczeń w toku egzekucji z przedmiotu Hipoteki będzie wyższa od wymagalnych zobowiązań wynikających z Obligacji, Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony zatrzymać takie środki do czasu całkowitej spłaty przez Emitenta wszelkich wierzytelności z tytułu Obligacji. Niezwłocznie, przy czym nie później niż w terminie 3 Dni Roboczych po dokonaniu terminowej całkowitej spłaty przez Emitenta wszelkich wierzytelności z tytułu Obligacji, Administrator Zabezpieczeń zwróci środki, o których mowa w zdaniu poprzednim, na rachunek bankowy podmiotu, od którego środki te zostały wyegzekwowane.

15.13. Cykliczna wycena przedmiotów Hipoteki

15.13.1. Do dnia wykupu wszystkich Obligacji, Emitent zobowiązany jest do przedłożenia Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Zabezpieczeń cyklicznej wyceny Nieruchomości stanowiących na dzień jej sporządzenia przedmiot Hipoteki, w formie operatów szacunkowych przygotowanych przez niezależnego rzeczoznawcę zaakceptowanego przez Firmę Inwestycyjną i zgodnie z zaakceptowaną przez nią metodologią wyceny dostosowaną do stanu Nieruchomości na dzień takiej wyceny, po upływie 24 miesięcy od Dnia Emisji, przy czym nie później niż w terminie do 30 czerwca 2027 r. („**Cykliczna Wycena**"), przy czym taka Cykliczna Wycena powinna zostać sporządzona na dzień przypadający nie więcej niż 30 dni przed dniem udostępnienia takiej Cyklicznej Wyceny Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Zabezpieczeń.

15.13.2. Jeżeli według stanu na Dzień Weryfikacji łączna wartość nominalna wyemitowanych i niewykupionych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji będzie wyższa niż 80% (osiemdziesiąt procent) łącznej wartości przedmiotów Hipoteki określonej w Cyklicznej Wycenie („**Wskaźnik LTV**"), Emitent będzie zobowiązany do (według własnego wyboru):

a) dokonania, w terminie 30 dni od Dnia Weryfikacji, Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta takiej liczby Obligacji, aby łączna wartość nominalna wyemitowanych i niewykupionych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji po takim Wcześniejszym Wykupie pozwalała na zachowanie Wskaźnika LTV na poziomie nie wyższym niż 80% (osiemdziesiąt procent) („**Obligatoryjny Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta**");

b) zapewnienia ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji oraz Pozostałych Obligacji w postaci hipoteki na Nieruchomości Dodatkowej, której wartość wykazana w wycenie sporządzonej przez podmiot spełniający kryteria określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach (wybrany przez Emitenta i zaakceptowany przez Firmę Inwestycyjną) zapewni spadek Wskaźnika LTV do poziomu nie wyższego niż 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta) („**Hipoteka Dodatkowa**"), przy czym:

(i) Hipoteka Dodatkowa zostanie ustanowiona na podstawie oświadczenia woli o ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej złożonego w formie aktu notarialnego przez podmiot będący właścicielem (użytkownikiem wieczystym) Nieruchomości Dodatkowej („**Oświadczenie o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej**") w terminie 40 (czterdziestu) Dni Roboczych od Dnia Ustalenia Wskaźnika LTV, w którym wartość Wskaźnika LTV wyniosła powyżej 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta). W tym samym terminie właściciel (użytkownik wieczysty) Nieruchomości Dodatkowej zobowiązany będzie zapewnić złożenie we właściwym sądzie wieczystoksięgowym prawidłowego, kompletnego i należycie opłaconego wniosku o wpis Hipoteki Dodatkowej w księdze wieczystej (księgach wieczystych) prowadzonej dla Nieruchomości Dodatkowej,

(ii) Emitent poinformuje Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczeń i Firmę Inwestycyjną o złożeniu Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej niezwłocznie, nie później niż w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od dnia jego złożenia. W tym samym terminie Emitent opublikuje na Stronie Internetowej Emitenta wycenę Nieruchomości Dodatkowej, o której mowa w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, sporządzoną przez podmiot spełniający kryteria określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach (wybrany przez Emitenta i zaakceptowany przez Firmę Inwestycyjną),

(iii) Hipoteka Dodatkowa zostanie ustanowiona (tj. wpisana w księdze wieczystej Nieruchomości Dodatkowej) w terminie 12 (dwunastu) miesięcy od dnia złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej,

(iv) Hipoteka Dodatkowa będzie zabezpieczać wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta z tytułu Obligacji oraz Pozostałych Obligacji do maksymalnej sumy hipotecznej w wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej Obligacji oraz Pozostałych Obligacji wyemitowanych i niewykupionych według stanu na Dzień Ustalenia Wskaźnika LTV, w którym wartość Wskaźnika LTV wyniosła powyżej 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta),

(v) Hipoteka Dodatkowa będzie korzystać z 1 (pierwszego) miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia, z zastrzeżeniem, że Hipoteka Dodatkowa może w przyszłości korzystać z równorzędnego miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia z innymi hipotekami ustanowionymi na Nieruchomości Dodatkowej na zabezpieczenie innych obligacji emitowanych przez Emitenta w ramach Programu, przy czym łączna wartość nominalna wyemitowanych w ramach Programu i niewykupionych obligacji Emitenta zabezpieczonych hipoteką na Nieruchomości Dodatkowej nie może być wyższa niż 31.000.000 PLN (trzydzieści jeden milionów złotych),

(vi) zaspokojenie z Nieruchomości Dodatkowej jako przedmiotu Hipoteki Dodatkowej będzie mogło nastąpić w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne wobec właściciela (użytkownika wieczystego) Nieruchomości Dodatkowej będzie prowadzone z przedmiotu Hipoteki Dodatkowej (tj. z Nieruchomości Dodatkowej) i będzie zmierzać do zajęcia egzekucyjnego Nieruchomości Dodatkowej, licytacji Nieruchomości Dodatkowej oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji Nieruchomości Dodatkowej pomiędzy Obligatariuszy zgodnie z Umową Administrowania Zabezpieczeniami,

(vii) właściciel (użytkownik wieczysty) Nieruchomości Dodatkowej będący dłużnikiem rzeczowym w dniu złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej, złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w formie aktu notarialnego i w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej co do obowiązku zapłaty kwoty do wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej**"). Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej klauzuli wykonalności zgodnie z procedurą określoną w tym oświadczeniu i co najmniej pod warunkiem: (i) ustanowienia Hipoteki Dodatkowej oraz (ii) niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta Zobowiązań z Obligacji pomimo wezwania Emitenta przez Administratora Zabezpieczeń do ich wykonania w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 5 (pięć) Dni Roboczych. Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r., z zastrzeżeniem, że uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej klauzuli wykonalności wygaśnie z chwilą spełnienia wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji oraz Pozostałych Obligacji;

c) zdeponowania – w terminie 40 (czterdzieści) Dni Roboczych od Dnia Ustalenia Wskaźnika LTV – na rachunku pieniężnym powiązanym z prowadzonym przez Firmę Inwestycyjną Rachunkiem do Obsługi Obligacji i objęcia nieodwołalną blokadą takiej kwoty środków pieniężnych, o którą podwyższenie łącznej wartości Nieruchomości będących przedmiotem ustanowionych Hipotek (z zastrzeżeniem, że na potrzeby niniejszego punktu Hipotekę Dodatkową uznaje się za ustanowioną z chwilą złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej) wykazanej w ostatniej Okresowej Wycenie Nieruchomości opublikowanej na Stronie Internetowej Emitenta prowadzić będzie do obniżenia Wskaźnika LTV do poziomu nie wyższego niż 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta). Jeżeli: (i) w kolejnym Dniu Ustalenia Wskaźnika LTV wartość Wskaźnika LTV będzie nie wyższa niż 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta) lub (ii) przed kolejnym Dniem Ustalenia Wskaźnika LTV, Emitent dokona Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta lub doprowadzi do złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej, Emitent będzie uprawniony do zwolnienia spod blokady i wypłaty z Rachunku do Obsługi Obligacji kwoty środków pieniężnych stanowiącej różnicę pomiędzy kwotą środków zdeponowanych na rachunku pieniężnym powiązanym z prowadzonym przez Firmę Inwestycyjną Rachunkiem Papierów Wartościowych Emitenta i objętych nieodwołalną blokadą, a kwotą środków pieniężnych, o którą podwyższenie łącznej wartości Nieruchomości będących przedmiotem ustanowionych Hipotek (z zastrzeżeniem, że na potrzeby niniejszego punktu Hipotekę Dodatkową uznaje się za ustanowioną z chwilą złożenia Oświadczenia

o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej) wykazanej w ostatniej Okresowej Wycenie Nieruchomości opublikowanej na Stronie Internetowej Emitenta byłoby niezbędne do obniżenia Wskaźnika LTV do poziomu nie wyższego niż 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta).

15.13.3. W przypadku Obligatoryjnego Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta Obligatariuszom nie przysługuje Premia.

15.14. Dozwolone obciążenia na przedmiotach Hipoteki

Po uprawomocnieniu się wpisu Hipoteki w księdze wieczystej, na przedmiotach Hipoteki lub ich części mogą być ustanawiane prawa obligacyjne lub ograniczone prawa rzeczowe, w szczególności na rzecz właścicieli, wieczystych użytkowników innych nieruchomości lub najemców, dzierżawców, użytkowników innych nieruchomości lub budowli wzniesionych na innych nieruchomościach lub podmiotów, których statutowym zadaniem jest działalność w szczególności w zakresie dostaw energii cieplnej, energii energetycznej, gazu, usług wodnokanalizacyjnych, lub telekomunikacyjnych, lub jednostek administracji rządowej lub samorządowej - w szczególności w zakresie dostawy ww. mediów, budowy infrastruktury technicznej, w tym dróg i innych ciągów komunikacyjnych, korzystania czy też konserwowania dróg, innych ciągów komunikacyjnych lub urządzeń uzbrojenia terenu usytuowanych na którymkolwiek z przedmiotów Hipoteki.

15.15. Szczególne zbycie przedmiotu Hipoteki

15.15.1. Dłużnik Hipoteczny może dokonać zbycia przedmiotu Hipoteki z zastrzeżeniem spełnienia łącznie poniższych warunków:

i. w dniu zawarcia umowy zbycia przedmiotu Hipoteki Emitent złoży Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Zabezpieczeń oświadczenie stwierdzające, iż do dnia złożenia takiego oświadczenia nie wystąpiło zdarzenie stanowiące podstawę Wcześniejszego Wykupu, o którym mowa w pkt 13.1 - 13.3 Warunków Emisji, a jeśli wystąpiło, to stan faktyczny stanowiący zaistniałą podstawę Wcześniejszego Wykupu przestał trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostały usunięte, tak jakby podstawa Wcześniejszego Wykupu nigdy nie zaistniała wraz z oświadczeniem, że nie jest w zwłoce z wykonaniem zobowiązań wynikających z Obligacji oraz Pozostałych Obligacji i nie upłynął termin do wykonania wszystkich zobowiązań z nich wynikających,

ii. cena zbycia przedmiotu Hipoteki będzie nie niższa niż 80% (osiemdziesiąt procent) wyższej z następujących wartości:

(a) wyceny wykazanej w operacie szacunkowym sporządzonym dla Nieruchomości, która ma stanowić przedmiot zbycia, stanowiącym załącznik do niniejszych Warunków Emisji lub

(b) wartości Nieruchomości, która ma stanowić przedmiot zbycia, wykazanej w Cyklicznej Wycenie – w przypadku udostępnienia po dniu sporządzenia Warunków Emisji Cyklicznej Wyceny takiej Nieruchomości,

iii. środki pieniężne w kwocie równej cenie zbycia przedmiotu Hipoteki zostaną zdeponowane w depozycie notarialnym i po spełnieniu warunków zastrzeżonych w umowie zbycia przedmiotu Hipoteki zostaną przekazane na rachunek bankowy Firmy Inwestycyjnej celem dokonania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta,

iv. po dokonaniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta łączna wartość nominalna wyemitowanych i niewykupionych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji będzie nie wyższa niż 80% (osiemdziesiąt procent) łącznej wartości pozostałych (nieobjętych umową sprzedaży) przedmiotów Hipoteki określonej w operatach szacunkowych stanowiących załącznik do niniejszych Warunków Emisji, przy czym w przypadku udostępnienia po dniu sporządzenia Warunków Emisji Cyklicznej Wyceny takich Nieruchomości, nie wyższa niż 80% łącznej Cyklicznej Wyceny takich Nieruchomości.

Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta zostanie dokonany proporcjonalnie w odniesieniu do Obligacji i Pozostałych Obligacji zgodnie z obowiązującymi Regulacjami KDPW. Jeżeli cena zbycia przedmiotu Hipoteki będzie wyższa niż łączna wartość wyemitowanych i niewykupionych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji powiększona o narosłe od nich odsetki do dnia Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta i należną Premię („**Łączne zobowiązanie Emitenta**"), różnica pomiędzy ceną sprzedaży przedmiotu Hipoteki a Łącznym zobowiązaniem Emitenta może zostać wypłacona z depozytu notarialnego na dowolny rachunek bankowy wskazany przez Dłużnika Hipotecznego będącego właścicielem lub użytkownikiem wieczystym danej Nieruchomości będącej przedmiotem zbycia.

15.15.2. Po dokonaniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, o którym mowa w pkt 15.15.1 iii. podmiot prowadzący depozyt papierów wartościowych zgodnie z Ustawą o Obrocie wyda oświadczenie, o którym mowa w art. 31 ust. 6 pkt 3) Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do obligacji będących przedmiotem takiego Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, będące tytułem do wykreślenia Hipoteki z działu IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości objętej sprzedażą („**Oświadczenie KDPW**"). Oświadczenie KDPW dla ważności wymaga formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, o ile przepisy prawa nie stanowią inaczej.

15.15.3. Warunki, o których mowa w pkt 15.15.1 ii-v, nie mają zastosowania do zbycia przez Dłużnika Hipotecznego przedmiotu Hipoteki na rzecz podmiotu z Grupy Emitenta, o ile taki podmiot z Grupy Emitenta, który zamierza nabyć przedmiot Hipoteki, w dniu zawarcia takiej umowy zbycia:

i. nie jest niewypłacalny, ani zagrożony niewypłacalnością, ani nie zostało wobec niego ogłoszone postępowanie upadłościowe, ani też nie został złożony wniosek o ogłoszenie jego upadłości, nie toczy się wobec niego żadne postępowanie restrukturyzacyjne, ani też nie został złożony wniosek o otwarcie takiego postępowania oraz nie zachodzą żadne inne okoliczności faktyczne lub prawne, które uzasadniałyby wszczęcie wobec niego postępowania upadłościowego lub restrukturyzacyjnego,

ii. ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie odpowiednio art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego (gdy nabywcą przedmiotu Hipoteki będzie Emitent) albo art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego Kodeksu postępowania cywilnego (gdy nabywcą przedmiotu Hipoteki będzie podmiot inny niż Emitent), na mocy którego podda się egzekucji z takiego przedmiotu Hipoteki (jako część hipoteki łącznej), co do obowiązku zapłaty kwoty do wysokości również 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji i Pozostałych Obligacji w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji i Pozostałych Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji i Pozostałych Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r. („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Nabywcę z Grupy Emitenta**"). Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Nabywcę z Grupy Emitenta zostanie

złożone w formie aktu notarialnego na rzecz Administratora Zabezpieczeń działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy. Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji i Pozostałych Obligacji, wygasa uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez Nabywcę z Grupy Emitenta klauzuli wykonalności. W sytuacji gdy nabywcą przedmiotu Hipoteki będzie podmiot innych niż Emitent, zawrze on z Emitentem umowę o udzielenie zabezpieczenia hipotecznego w zamian za wynagrodzenie.

15.16. Przelew wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych Nieruchomości

15.16.1. Emitent w dniu 29 sierpnia 2025 r. zawarł z Administratorem Zabezpieczeń umowę przelewu wierzytelności z tytułu niżej wskazanej polisy ubezpieczeniowej Nieruchomości 1 oraz Nieruchomości 2. W oparciu o umowę z dnia 29 sierpnia 2025 r. cesją praw z tytułu niżej wymienionej polisy ubezpieczeniowej oprócz Obligacji serii E zostały objęte również Obligacje („**Cesja praw z polis Emitenta**").

Oznaczenie Nieruchomości	Numer polisy	Okres obowiązywania
Nieruchomość 1	Spockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A: Polisa nr 436000374540	do 17.11.2025 r.
Nieruchomość 2	Spockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A: Polisa nr 436000374540	do 17.11.2025 r.

Cesja praw z polis Emitenta została ustanowiona do czasu spłaty wszelkich zobowiązań z tytułu Obligacji oraz Obligacji serii E. Wierzytelność stanowiąca przedmiot Cesji praw z polis Emitenta nie będzie stanowić przedmiotu żadnego zabezpieczenia, ani Emitent nie obciąży w żaden sposób tego prawa ani nim nie rozporządzi, z zastrzeżeniem zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji oraz z Pozostałych Obligacji.

Wszelkie kwoty otrzymane przez Administratora Zabezpieczeń na mocy Cesji praw z polis Emitenta zostaną zaliczone na poczet zabezpieczonych wierzytelności z Obligacji z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia z Pozostałymi Obligacjami w następującej kolejności:

a) Kwota Wykupu wynikająca z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji oraz Pozostałych Obligacji,

b) Kwota Odsetek wynikających z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji oraz Pozostałych Obligacji,

c) odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji oraz Pozostałych Obligacji,

d) inne wierzytelności dotyczące lub związane z wykonywaniem Umowy z AZ w interesie Obligatariuszy.

Administrator Zabezpieczeń nie ma obowiązku zwrotu dokumentów dotyczących Cesji praw z polis Emitenta.

15.16.2. W dniu 29 sierpnia 2025 r. WAN 26 jako ubezpieczony zawarł umowę przelewu wierzytelności z tytułu niżej wskazanej polisy ubezpieczeniowej Nieruchomości 3, Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5. W oparciu o umowę z dnia 29 sierpnia 2025 r., cesją praw z tytułu niżej wymienionej polisy ubezpieczeniowej oprócz Obligacji serii E zostały objęte również Obligacje („**Cesja praw z polis WAN 26**").

Oznaczenie Nieruchomości	Numer polisy	Okres obowiązywania

Nieruchomość 3	Spockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A: Polisa nr 436000374540	do 17.11.2025 r.
Nieruchomość 4	Spockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A: Polisa nr 436000374540	do 17.11.2025 r.
Nieruchomość 5	Spockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A: Polisa nr 436000374540	do 17.11.2025 r.

Cesja praw z polis WAN 26 została ustanowiona do czasu spłaty wszelkich zobowiązań z tytułu Obligacji. Wierzytelność stanowiąca przedmiot Cesji praw z polis WAN 26 nie będzie stanowić przedmiotu żadnego zabezpieczenia, ani WAN 26 nie obciąży w żaden sposób tego prawa ani nim nie rozporządzi, z zastrzeżeniem zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji oraz z Pozostałych Obligacji.

Wszelkie kwoty otrzymane przez Administratora Zabezpieczeń na mocy Cesji praw z polis WAN 26 zostaną zaliczone na poczet zabezpieczonych wierzytelności z Obligacji z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia z Pozostałymi Obligacjami w następującej kolejności:

a) Kwota Wykupu wynikająca z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji oraz Pozostałych Obligacji,

b) Kwota Odsetek wynikających z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji oraz Pozostałych Obligacji ,

c) odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji oraz Pozostałych Obligacji ,

d) inne wierzytelności dotyczące lub związane z wykonywaniem Umowy z AZ w interesie Obligatariuszy.

Administrator Zabezpieczeń nie ma obowiązku zwrotu dokumentów dotyczących Cesji praw z polis WAN 26.

15.16.3. W przypadku objęcia Nieruchomości innymi polisami ubezpieczeniowymi niż te wskazane w pkt 15.16.1 i 15.16.2, Emitent zobowiązuje się odpowiednio zawrzeć lub doprowadzić do zawarcia przez właściciela (użytkownika wieczystego) Nieruchomości (jako ubezpieczającego) z Administratorem Zabezpieczeń w terminie 45 dni od dnia wystawienia takiej polisy ubezpieczeniowej dla Nieruchomości, umowę przelewu wierzytelności z tytułu takiej polisy ubezpieczeniowej dla Nieruchomości, na mocy której pomiędzy odpowiednio Emitentem lub właścicielem (użytkownikiem wieczystym) Nieruchomości a Administratorem Zabezpieczeń nastąpi przelew wierzytelności przysługującej ubezpieczającemu wobec firmy ubezpieczeniowej z tytułu prawa odszkodowawczego.

15.16.4. Cesja praw z polis Emitenta, Cesja praw z polis WAN 26 oraz cesja praw z polis ustanowiona zgodnie z pkt 15.16.3 będą mogły zostać w przyszłości zmienione przez Emitenta oraz Administratora Zabezpieczeń - w porozumieniu z każdoczesnym właścicielem Nieruchomości - w ten sposób, iż bez uszczerbku dla zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji, wyżej wymienione cesje praw z polis będą również obejmować wierzytelności z tytułu wyemitowanych Pozostałych Obligacji z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia, jednakże łączna wartość nominalna Obligacji i Pozostałych Obligacji będących przedmiotem wyżej opisanej cesji, nie może przekroczyć 31.000.000,00 PLN.

16. OŚWIADCZENIA O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI

16.1. Emitent w dniu 29 lipca 2025 r. ustanowił tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego (Repertorium A nr 2822/2025), na mocy którego poddał się egzekucji, co do obowiązku zapłaty kwoty do 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r. („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta**"). Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta zostało złożone w formie aktu notarialnego na rzecz Administratora Zabezpieczeń działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy. Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji, wygasa uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta klauzuli wykonalności.

16.2. W dniu 29 lipca 2025 r. WAN 26 ustanowił tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego podda się egzekucji z Nieruchomości 3, Nieruchomości 4 i Nieruchomość 5 stanowiących przedmiot Hipoteki (jako część hipoteki łącznej) (Repertorium A nr 2819/2025), co do obowiązku zapłaty kwoty do 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r. („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26** "). Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26 zostało złożone w formie aktu notarialnego na rzecz Administratora Zabezpieczeń działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy w tym samym dniu oraz przed tym samym notariuszem, który sporządził oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki. Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji, wygasa uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26 klauzuli wykonalności.

17. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA

17.1. Rozporządzanie miejscami parkingowymi

Emitentowi jako właścicielowi Nieruchomości 2 przysługuje wyłączne prawo do korzystania z części wspólnej nieruchomości, w szczególności do 59 (pięćdziesięciu dziewięciu) miejsc parkingowych znajdujących się w garażu.

W przypadku rozporządzenia miejscami parkingowymi, o których mowa w zdaniu poprzednim, Emitent zobowiązuje się każdorazowo do wpłaty na Rachunek do Obsługi Obligacji kwoty środków pieniężnych pozyskanych w wyniku takiego rozporządzenia, w każdym przypadku w kwocie nie niższej niż 80.000 (osiemdziesiąt tysięcy) złotych netto za 1 (jedno) miejsce parkingowe.

Wpłata środków na Rachunek do Obsługi Obligacji nastąpi w terminie 30 dni od dnia zawarcia aktu notarialnego sporządzonego w związku z rozporządzeniem, o którym mowa powyżej.

17.2. Rachunek do Obsługi Obligacji

W dniu 17 lipca 2025 r. Emitent zawarł umowę Rachunku do Obsługi Obligacji. Umowa Rachunku do Obsługi Obligacji stanowi, iż:

a) Rachunek do Obsługi Obligacji został wskazany jako rachunek, na który będzie następował przelew należności z tytułu:

(i) rozporządzenia miejscami parkingowymi, o których mowa w pkt 17.1 na warunkach i zasadach określonych powyżej;

(ii) polis ubezpieczeniowych dotyczących Nieruchomości, które zostaną objęte przelewem wierzytelności, o którym mowa w pkt 15.16 Warunków Emisji;

b) do czasu zaspokojenia wszystkich roszczeń Obligatariuszy z Obligacji oraz Pozostałych Obligacji, wszelkie wpłaty dokonane na Rachunek do Obsługi Obligacji będą niezwłocznie obejmowane odpowiednią nieodwołalną dyspozycją blokady, w taki sposób aby mogły zostać wypłacone wyłącznie w celu zaspokojenia wierzytelności wynikających z Obligacji oraz Pozostałych Obligacji, w tym z tytułu Kwoty Wykupu, Kwoty Odsetek lub Premii.

Jeżeli łączna kwota środków pieniężnych zdeponowanych na Rachunku do Obsługi Obligacji, objętych nieodwołalną blokadą, o której mowa w lit. b) powyżej, osiągnie lub przekroczy 1.000.000 (jeden milion) złotych, Emitent uprawniony będzie do dokonania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta.

17.3. Informacje o miejscach parkingowych

Emitent zobowiązuje się do cyklicznego przekazywania Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Zabezpieczeń, tj. nie później niż w terminie 15 dni od ostatniego dnia półrocza kalendarzowego, oświadczenia o liczbie miejsc parkingowych wskazanych w zdaniu pierwszym pkt 17.1 według stanu na ostatni dzień danego półrocza.

18. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

18.1. Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji lub z Obligacji objętych tym samym kodem w rozumieniu art. 55 ust. 2 Ustawy o Obrocie. Kompetencje oraz zasady organizacji, w tym zwoływania, odbywania i działania Zgromadzania Obligatariuszy, a także podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy reguluje Ustawa o Obligacjach, Warunki Emisji oraz Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy, stanowiący Załącznik nr 1 do Warunków Emisji.

18.2. Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji.

19. OBOWIĄZKI INFORMACYJNE

19.1. Emitent będzie publikował Materiały Informacyjne dotyczące Emitenta na Stronie Internetowej Emitenta oraz zgodnie z obowiązującymi Emitenta przepisami dotyczącymi przekazywania sprawozdań finansowych w terminach określonych w tych przepisach oraz zgodnie z postanowieniami Regulacji ASO.

19.2. Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej Emitenta również wszelkie inne informacje i dokumenty, które Emitent – jako emitent Obligacji – obowiązany jest przekazywać Obligatariuszom lub do publicznej wiadomości zgodnie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego lub regulacji obowiązujących Emitenta.

19.3. Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej Emitenta, nie później niż w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od dnia opublikowania właściwego Materiału Informacyjnego, oświadczenie o spełnieniu lub niespełnieniu warunków wskazanych w pkt 13.3.3 za okres danego półrocza kalendarzowego („**Oświadczenie Zgodności**").

19.4. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na Stronie Internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach, Emitent będzie przekazywać w formie drukowanej Firmie Inwestycyjnej pełniącej funkcję agenta dokumentacyjnego w rozumieniu art. 16 Ustawy o obligacjach – w terminie nie dłuższym niż 10 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na Stronie Internetowej Emitenta.

20. ZAWIADOMIENIA

20.1. Bez uszczerbku dla wszelkich dodatkowych wymogów przewidzianych przez bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa, Regulacje KDPW lub Regulacje ASO, wszelkie zawiadomienia i informacje kierowane przez Emitenta do Obligatariuszy będą publikowane na Stronie Internetowej Emitenta.

20.2. Wszelkie zawiadomienia skierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres siedziby Emitenta wraz ze Świadectwem Depozytowym lub innym dokumentem potwierdzającym zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza na dzień sporządzenia zawiadomienia.

21. ZMIANA TREŚCI WARUNKÓW EMISJI

21.1. Do Dnia Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji poprzez udostępnienie inwestorom aneksu do Warunków Emisji. Inwestorom, którzy złożyli zapis na Obligacje przysługiwać będzie prawo do uchylenia się od skutków złożonego zapisu w terminie 2 Dni Roboczych od dnia udostępnienia Inwestorom aneksu do Warunków Emisji. Powyższe uprawnienie nie będzie przysługiwać Inwestorom w przypadku, gdy zmiana Warunków Emisji związana będzie jedynie ze zmianą harmonogramu Oferty Obligacji.

21.2. Po Dniu Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji wyłącznie w zakresie zmiany podmiotu pełniącego funkcję administratora zabezpieczeń, w tym funkcję administratora hipoteki. Zmiana podmiotu pełniącego funkcję administratora zabezpieczeń, w tym funkcję administratora hipoteki, jest skuteczna z chwilą przeniesienia wszystkich zabezpieczeń ustanowionych dla Obligacji na rzecz nowego administratora zabezpieczeń, w tym administratora hipoteki, w szczególności: (i) przeniesienia z dotychczasowego Administratora Zabezpieczeń na nowo powołanego administratora zabezpieczeń uprawnień z tytułu ustanowienia Hipoteki, (ii) przeniesienia z dotychczasowego Administratora Zabezpieczeń na nowo powołanego administratora zabezpieczeń uprawnień z Cesji praw z polisy Emitenta oraz Cesji praw z polisy WAN 26, (iii) złożenia przez Emitenta na rzecz nowo powołanego administratora zabezpieczeń Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta (iv) złożenia przez WAN 26 na rzecz nowo powołanego administratora zabezpieczeń Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26, na warunkach wskazanych w niniejszych Warunkach Emisji.

21.3. Sprostowanie niedokładności, błędów pisarskich albo rachunkowych lub innych oczywistych omyłek nie stanowi zmiany Warunków Emisji. Tym samym Emitent jest uprawniony do korekty treści Warunków Emisji w zakresie, o którym mowa w niniejszym punkcie, bez zgody Obligatariuszy.

22. PRZEDAWNIENIE ZOBOWIĄZAŃ Z OBLIGACJI

22.1. Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się po upływie 10 (dziesięć) lat, zgodnie z art. 14 Ustawy o Obligacjach.

23. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA

23.1. 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 siedzibę Emitenta.

24. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

24.1. W sprawach związanych z Obligacjami, Firma Inwestycyjna 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.

24.2. W sprawach związanych z Obligacjami, Agent Płatniczy, Agent Kalkulacyjny, Firma Inwestycyjna oraz Administrator Zabezpieczeń działają wyłącznie w zakresie wynikającym z umów zawartych z Emitentem i nie ponoszą żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy za zobowiązania Emitenta wynikające z Obligacji ani za skuteczność dochodzenia roszczeń Obligatariuszy wobec Emitenta lub z przedmiotu zabezpieczenia Obligacji.

24.3. Agent Płatniczy, Agent Kalkulacyjny, Firma Inwestycyjna ani Administrator Zabezpieczeń nie dokonują weryfikacji lub oceny ryzyka Emitenta oraz ryzyka inwestycji w Obligacje.

24.4. W przypadku gdy jakiekolwiek 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.

25. ZAŁĄCZNIKI

1. Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. Skrót wyceny Nieruchomości 1
3. Skrót Wyceny Nieruchomości 2
4. Skrót Wyceny Nieruchomości 3
5. Skrót Wyceny Nieruchomości 4
6. Skrót Wyceny Nieruchomości 5

Warszawa, dnia 17 grudnia 2025 r.

W imieniu **„WAN" S.A.**
(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Aneta Zdulska
Elektronicznie podpisany przez Aneta Zdulska
Data: 2025.12.18 17:55:38 +01'00'

Sergiusz Jan Kulka
Elektronicznie podpisany przez Sergiusz Jan Kulka
Data: 2025.12.18 18:03:53 +01'00'

Załącznik nr 1 do Warunków Emisji

REGULAMIN ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

Postanowienia Ogólne

§ 1

1. Niniejszy Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy („**Regulamin**") znajduje zastosowanie do Obligacji serii F wyemitowanych przez „WAN" S.A. z siedzibą w Warszawie na podstawie Uchwał Emisyjnych.
2. Wyrażenia pisane w Regulaminie wielką literą, a wprost w nim niezdefiniowane, mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.
3. W przypadku, rozbieżności pomiędzy Regulaminem Zgromadzenia Obligatariuszy a Ustawą o Obligacjach lub Warunkami Emisji decydują postanowienia odpowiednio Ustawy o Obligacjach i Warunków Emisji.

§ 2

Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji lub z Obligacji objętych tym samym kodem w rozumieniu art. 55 ust. 2 Ustawy o Obrocie („**Obligacje**").

Zwoływanie Zgromadzenia Obligatariuszy

§ 3

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje Emitent:
   a) z zastrzeżeniem ust. 2 poniżej, na żądanie Obligatariusza lub Obligatariuszy reprezentujących przynajmniej 1/10 łącznej wartości nominalnej Obligacji, z wyłączeniem Obligacji posiadanych przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o Rachunkowości oraz Obligacji umorzonych („**Skorygowana Łączna Wartość Nominalna Obligacji**"); albo
   b) z własnej inicjatywy.
2. Zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy w celu przeprowadzenia głosowania nad uchwałą, o której mowa w pkt 13.3.5 zdanie drugie Warunków Emisji może żądać każdy z Obligatariuszy.
3. Żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy składa się Emitentowi na piśmie lub w postaci elektronicznej wraz z uzasadnieniem.
4. Jeżeli w terminie 14 (czternaście) dni od dnia przedstawienia Emitentowi żądania, o którym mowa w ust. 3 powyżej, Zgromadzenie Obligatariuszy nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy właściwy dla Emitenta może, po wezwaniu Emitenta do złożenia wyjaśnień na okoliczność niezwołania zgromadzenia, upoważnić do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy Obligatariuszy występujących z tym żądaniem. Sąd wyznaczy spośród Obligatariuszy występujących z żądaniem osobę uprawnioną do otwarcia Zgromadzenia Obligatariuszy.

§ 4

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje się przez ogłoszenie dokonane co najmniej na 21 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. W ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy zamieszcza się co najmniej informacje wymagane przepisami Ustawy o Obligacjach, w szczególności datę, godzinę, miejsce oraz porządek obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, a także informację o miejscu złożenia Świadectwa Depozytowego.

3. Ogłoszenie o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy Emitent publikuje na Stronie Internetowej Emitenta oraz – w przypadku Obligacji wprowadzonych do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu – w drodze raportu bieżącego. W przypadku zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy na podstawie upoważnienia sądu, o którym mowa w § 1 ust. 4 powyżej, ogłoszenie może zostać opublikowane w dzienniku ogólnopolskim.

Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy

§ 5

Zgromadzenie Obligatariuszy odbywa się w siedzibie Emitenta lub w innym miejscu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej wskazanym w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy.

§ 6

1. Obligacje dają prawo uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy, jeżeli zostanie złożone u Emitenta Świadectwo Depozytowe. Świadectwo Depozytowe powinno zostać złożone co najmniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy i nie mogą zostać odebrane przed jego zakończeniem.
2. Do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy nie uprawniają obligacje posiadane przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o Rachunkowości.
3. Listę Obligatariuszy uprawnionych do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy („**Lista Uprawnionych**") Emitent udostępnia w swojej siedzibie przez co najmniej 3 Dni Robocze przed rozpoczęciem tego zgromadzenia. Lista Uprawnionych powinna zawierać:
   a) imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania albo nazwę (firmę) oraz siedzibę Obligatariusza;
   b) liczbę Obligacji posiadanych przez Obligatariusza oraz liczbę przysługujących mu głosów.
4. Obligatariusz ma prawo przeglądać Listę Uprawnionych oraz żądać odpisu Listy Uprawnionych za zwrotem kosztów jego sporządzenia lub przesłania listy nieodpłatnie pocztą elektroniczną na wskazany przez niego adres.
5. Obligatariusz ma prawo żądać odpisu dokumentów dotyczących spraw objętych porządkiem obrad Zgromadzenia Obligatariuszy. Emitent wydaje takiemu Obligatariuszowi odpisy odpowiednich dokumentów najpóźniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy.

§ 7

1. Obligatariusz może uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika.
2. Udzielenie i odwołanie pełnomocnictwa wymagają formy pisemnej lub formy elektronicznej (w rozumieniu art. 78^1 Kodeksu Cywilnego) pod rygorem nieważności. Oświadczenie woli o udzieleniu lub odwołaniu pełnomocnictwa do wykonywania prawa głosu na rzecz Podmiotu Prowadzącego Rachunek spełnia wymagania formy pisemnej także wtedy, gdy zostanie wyrażone w postaci elektronicznej, o której mowa w art. 13 ust. 1 Ustawy o Obrocie.
3. Pełnomocnikiem Obligatariusza nie może być członek organów Emitenta, pracownik Emitenta, członek organów podmiotu sprawującego kontrolę nad Emitentem ani pracownik takiego podmiotu.

§ 8

1. Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy może odbywać się przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, o ile Emitent tak postanowi w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy. W przypadku niezamieszczenia przez Emitenta w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy informacji o możliwości uczestniczenia w tym Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, udział w tym Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej jest niedopuszczalny.
2. Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej obejmuje w szczególności:
   a) dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym wszystkich osób uczestniczących w Zgromadzeniu Obligatariuszy, w ramach której mogą one wypowiadać się w toku obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, przebywając w innym miejscu niż miejsce obrad Zgromadzenia Obligatariuszy;
   b) wykonywanie osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu przed lub w toku Zgromadzenia Obligatariuszy.

   Szczegółowe zasady udziału w Zgromadzeniu Obligatariuszy za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wskazanie platformy, za pośrednictwem której Obligatariusze mogą wziąć udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy, winny być określone w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy.

Przebieg Zgromadzenia Obligatariuszy

§ 9

1. Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera członek Zarządu Emitenta lub wyznaczony przez niego przedstawiciel. Niestawiennictwo członka Zarządu Emitenta nie powstrzymuje przeprowadzenia Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. W przypadku, gdy członek Zarządu Emitenta nie stawi się na Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz nie wyznaczy przedstawiciela do otwarcia Zgromadzenia Obligatariuszy zgodnie z ust. 1 powyżej, Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera Obligatariusz uczestniczący w Zgromadzeniu Obligatariuszy, który posiada Obligacje o największej Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej.
3. W przypadku, o którym mowa w § 3 ust. 4, Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera Obligatariusz wyznaczony przez sąd.
4. Po otwarciu Zgromadzenia Obligatariuszy spośród uczestników tego zgromadzenia wybiera się przewodniczącego zgromadzenia.
5. Przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy prowadzi obrady tego zgromadzenia, przy czym bez zgody Obligatariuszy udzielonej w formie uchwały nie ma prawa zmieniać kolejności spraw objętych porządkiem obrad.

§ 10

1. Niezwłocznie po wyborze przewodniczącego Zgromadzenia Obligatariuszy sporządza się listę obecności Obligatariuszy. Listę podpisuje przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. Lista obecności zostaje wyłożona do wglądu podczas obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.
3. Na wniosek Obligatariusza lub Obligatariuszy posiadających przynajmniej 1/10 nominalnej wartości Obligacji reprezentowanych na zgromadzeniu lista obecności powinna zostać sprawdzona przez wybraną w tym celu komisję, złożoną co najmniej z trzech osób. Wnioskodawcy mają prawo wyboru jednego członka komisji. W wyniku sprawdzenia przeprowadzonego przez komisję lista obecności może zostać uzupełniona lub sprostowana w trakcie obrad zgromadzenia.

§ 11

1. Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, jeżeli jest reprezentowana na nim co najmniej połowa Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji.
2. Członek Zarządu Emitenta jest obowiązany złożyć na Zgromadzeniu Obligatariuszy oświadczenie o Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji.

§ 12

Zgromadzenie Obligatariuszy może obradować z przerwami. Zarządzenie przerwy wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na zgromadzeniu. Łączna długość przerw nie może przekroczyć 30 dni.

Podejmowanie Uchwał

§ 13

1. Zgromadzenie Obligatariuszy podejmuje uchwały tylko w sprawach objętych porządkiem obrad.
2. Każda Obligacja daje prawo do jednego głosu na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
3. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może dotyczyć w szczególności zmiany Warunków Emisji w zakresie postanowień dotyczących:
   a) wysokości lub sposobu ustalania wysokości świadczeń wynikających z Obligacji, w tym warunków wypłaty oprocentowania;
   b) terminu, miejsca lub sposobu spełniania świadczeń wynikających z Obligacji, w tym dni, według których ustala się uprawnionych do tych świadczeń;
   c) wysokości, formy lub warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji;
   d) zasad zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy;

zwanych dalej „**postanowieniami kwalifikowanymi Warunków Emisji**".

4. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może dotyczyć także:
   a) zmiany postanowień Warunków Emisji niestanowiących postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji;
   b) określenia trybu oraz kolejności dochodzenia roszczeń z tytułu Obligacji;
   c) innych spraw zastrzeżonych w Warunkach Emisji do kompetencji Zgromadzenia Obligatariuszy.

5. Do dnia wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji zapadają większością 3/4 głosów. Od dnia wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji wymagają zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
6. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie obniżenia wartości nominalnej Obligacji wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
7. Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawach innych niż wymienione w ust. 5 i 6 zapadają bezwzględną większością głosów.

§ 14

1. Zmiana Warunków Emisji, w tym postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji, w sposób określony w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy dochodzi do skutku, jeżeli zgodę na zmianę wyrazi Emitent.
2. Oświadczenie o zgodzie lub braku zgody na zmianę Warunków Emisji Emitent jest obowiązany umieścić na Stronie Internetowej Emitenta w terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy. Brak publikacji oświadczenia oznacza brak zgody Emitenta na zmianę Warunków Emisji.

§ 15

Zgromadzenie Obligatariuszy może podjąć uchwałę pomimo braku formalnego zwołania, jeżeli Skorygowana Łączna Wartość Nominalna Obligacji jest reprezentowana na tym zgromadzeniu, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia zgromadzenia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad.

Protokół Zgromadzenia

§ 16

1. Z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy sporządza się protokół, który zawiera w szczególności:
   a) stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy;
   b) stwierdzenie zdolności Zgromadzenia Obligatariuszy do podejmowania uchwał;
   c) wskazanie rozpatrywanych przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwał wraz z przytoczeniem ich treści, przy czym przy każdej z uchwał należy podać:
      i. łączną liczbę głosów ważnych,
      ii. procentowy udział wartości Obligacji, z których oddano ważne głosy, w Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji,
      iii. liczbę głosów „za", „przeciw" i „wstrzymujących się" oraz sformułowanie decyzji zgromadzenia;
   d) zgłoszone sprzeciwy.
2. Protokół podpisują przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy i osoba sporządzająca protokół. Do protokołu dołącza się listę obecności z podpisami uczestników zgromadzenia oraz listę Obligatariuszy głosujących przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.
3. Protokół, w którym będą zamieszczone uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji, sporządza notariusz.
4. W terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy, Emitent publikuje na Stronie Internetowej Emitenta protokół z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy i udostępnia go co najmniej do dnia upływu terminu na zaskarżenie uchwał.

§ 17

1. Oryginały protokołów lub ich wypisy są gromadzone w księdze protokołów prowadzonej przez Emitenta. Do księgi protokołów dołącza się dowody prawidłowego zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy oraz pełnomocnictwa udzielone przez Obligatariuszy.
2. Księga protokołów jest jawna dla Obligatariuszy oraz może zostać udostępniona sądowi.
3. Obligatariusze oraz Administrator Zabezpieczeń mają prawo żądać wydania odpisów uchwał poświadczonych przez Emitenta za zwrotem kosztów ich sporządzenia.

Koszty Zgromadzenia

§ 18

Koszty zwołania i przeprowadzenia Zgromadzenia Obligatariuszy pokrywa w całości Emitent.

Załącznik nr 2 - Skrót wyceny Nieruchomości 1

NIERUCHOMOŚCI LOKALOWE BABKA TOWER 5

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

ADRES	Warszawa, Al. Jana Pawła II 80
LOKALIZACJA	• Województwo: mazowieckie • Miasto: Warszawa • Dzielnica: Śródmieście • Obręb: 5-01-02
PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY ORAZ OPIS NIERUCHOMOŚCI	**Przedmiotem wyceny** są 3 nieruchomości lokalowe zlokalizowane w budynku mieszkalno-biurowym położonym w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80, w tym: • lokal nr VI o powierzchni 403,30 m² objęty księgą wieczystą nr WA4M/00234838/7 • lokal nr VII o powierzchni 409,60 m² objęty księgą wieczystą nr WA4M/00234839/4 • lokal nr 157 o powierzchni 367,80 m² objęty księgą wieczystą nr WA4M/00306307/2 Nieruchomości lokalowe zlokalizowane są budynku mieszkalno-biurowym „Babka Tower" usytuowanym na działce ewidencyjnej nr 3/1 o powierzchni 8 176 m². **Zakres wyceny** stanowi prawo własności 3 nieruchomości lokalowych wraz z łącznym udziałem 11807/418830 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
TYTUŁ PRAWNY	Właścicielem nieruchomości lokalowych nr 157 i VII jest WAN S.A., a nieruchomości lokalowej nr VI jest WAN Leasing Sp. z o.o.
NAJEMCY	Nieruchomości lokalowe, lokale nr VI VII są nie wynajęte. Lokal nr 157 jest aktualnie wykorzystywany przez właściciela.
CEL WYCENY	Wartość rynkowa nieruchomości została oszacowana dla potrzeb emisji obligacji.
PODEJŚCIE DO WYCENY	Wartość rynkowa nieruchomości została oszacowana w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką dyskontowania strumieni dochodów oraz w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami.
ROCZNY DOCHÓD OPERACYJNY NETTO (DON) Z 1 ROKU	€ 173 262 (w pierwszym roku) € 312 972 (w drugim roku)
SZACOWANY CZYNSZ RYNKOWY ROCZNY	€ 316 135
WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI	**€ 7 460 000** **(siedem milionów czterysta sześćdziesiąt tysięcy Euro)** w tym: • Lokal nr VI: **€ 1 480 000** • Lokal nr VII: **€ 1 410 000** • Lokal nr 157: **€ 2 760 000** • Dach **€ 1 810 000**
DATA SPORZĄDZENIA OPERATU	28.04.2025
DATA, NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI	15.04.2025

Niniejszy wyciąg powinien być czytany łącznie z całym operatem i stanowi jego integralną część.

POLISH PROPERTIES RICS PRIME

MAGDALENA GOCŁOWSKA REV
NUMER UPRAWNIEŃ 6523

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY MAGDALENA GOCŁOWSKA 00-688 WARSZAWA, UL. EMILII PLATER 28 TEL. 22 501-96-95 UPRAWNIENIA NR 6523

RECOGNISED REV EUROPEAN VALUER

EWA NOWAK REV
NUMER UPRAWNIEŃ 4639

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY EWA NOWAK 00-688 WARSZAWA, ul. NOWOGRODZKA 50 TEL. 22 101-96-95 UPRAWNIENIA NR 4639

rev. Ewa Dominika Nowak REV-PL/PTWA/2017/2 TEGOVA

Załącznik nr 3 – Skrót wyceny Nieruchomości 2

NIERUCHOMOŚCI LOKALOWE BABKA TOWER 5

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

ADRES	Warszawa, Al. Jana Pawła II 80
LOKALIZACJA	• Województwo: mazowieckie • Miasto: Warszawa • Dzielnica: Śródmieście • Obręb: 5-01-02
PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY ORAZ OPIS NIERUCHOMOŚCI	**Przedmiotem wyceny** są 3 nieruchomości lokalowe zlokalizowane w budynku mieszkalno-biurowym położonym w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80, w tym: • lokal nr VI o powierzchni 403,30 m² objęty księgą wieczystą nr WA4M/00234838/7 • lokal nr VII o powierzchni 409,60 m² objęty księgą wieczystą nr WA4M/00234839/4 • lokal nr 157 o powierzchni 367,80 m² objęty księgą wieczystą nr WA4M/00306307/2 Nieruchomości lokalowe zlokalizowane są budynku mieszkalno-biurowym „Babka Tower" usytuowanym na działce ewidencyjnej nr 3/1 o powierzchni 8 176 m². **Zakres wyceny** stanowi prawo własności 3 nieruchomości lokalowych wraz z łącznym udziałem 11807/418830 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
TYTUŁ PRAWNY	Właścicielem nieruchomości lokalowych nr 157 i VII jest WAN S.A., a nieruchomości lokalowej nr VI jest WAN Leasing Sp. z o.o.
NAJEMCY	Nieruchomości lokalowe, lokale nr VI VII są nie wynajęte. Lokal nr 157 jest aktualnie wykorzystywany przez właściciela.
CEL WYCENY	Wartość rynkowa nieruchomości została oszacowana dla potrzeb emisji obligacji.
PODEJŚCIE DO WYCENY	Wartość rynkowa nieruchomości została oszacowana w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką dyskontowania strumieni dochodów oraz w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami.
ROCZNY DOCHÓD OPERACYJNY NETTO (DON) Z 1 ROKU	€ 173 262 (w pierwszym roku) € 312 972 (w drugim roku)
SZACOWANY CZYNSZ RYNKOWY ROCZNY	€ 316 135
WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI	**€ 7 460 000** **(siedem milionów czterysta sześćdziesiąt tysięcy Euro)** w tym: • Lokal nr VI: **€ 1 480 000** • Lokal nr VII: **€ 1 410 000** • Lokal nr 157: **€ 2 760 000** • Dach **€ 1 810 000**
DATA SPORZĄDZENIA OPERATU	28.04.2025
DATA, NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI	15.04.2025

Niniejszy wyciąg powinien być czytany łącznie z całym operatem i stanowi jego integralną część.

POLISH PROPERTIES RICS PRIME

MAGDALENA GOCŁOWSKA REV
NUMER UPRAWNIEŃ 6523

Magdalena Gocłowska

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY MAGDALENA GOCŁOWSKA 00-688 WARSZAWA UL. EMILII PLATER 28 TEL. 22 501 06 06 UPRAWNIENIA NR 6523

RECOGNISED REV Magdalena Gocłowska REV-PL/PFVA/2019/2 EUROPEAN VALUER

EWA NOWAK REV
NUMER UPRAWNIEŃ 4639

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY EWA NOWAK 00-688 WARSZAWA UL. NOWOGRODZKA 50 TEL. 22 101-86-90 (+18) UPRAWNIENIA NR 4639

rev. Ewa Dominika Nowak REV-PL/PFVA/2019/2 TEGOVA

Załącznik nr 4 – Skrót wyceny Nieruchomości 3

NIERUCHOMOŚCI LOKALOWE BABKA TOWER

5

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

ADRES	Warszawa, Al. Jana Pawła II 80
LOKALIZACJA	• Województwo: mazowieckie • Miasto: Warszawa • Dzielnica: Śródmieście • Obręb: 5-01-02
PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY ORAZ OPIS NIERUCHOMOŚCI	**Przedmiotem wyceny** są 3 nieruchomości lokalowe zlokalizowane w budynku mieszkalno-biurowym położonym w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80, w tym: • lokal nr VI o powierzchni 403,30 m² objęty księgą wieczystą nr WA4M/00234838/7 • lokal nr VII o powierzchni 409,60 m² objęty księgą wieczystą nr WA4M/00234839/4 • lokal nr 157 o powierzchni 367,80 m² objęty księgą wieczystą nr WA4M/00306307/2 Nieruchomości lokalowe zlokalizowane są budynku mieszkalno-biurowym „Babka Tower" usytuowanym na działce ewidencyjnej nr 3/1 o powierzchni 8 176 m². **Zakres wyceny** stanowi prawo własności 3 nieruchomości lokalowych wraz z łącznym udziałem 11807/418830 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
TYTUŁ PRAWNY	Właścicielem nieruchomości lokalowych nr 157 i VII jest WAN S.A., a nieruchomości lokalowej nr VI jest WAN Leasing Sp. z o.o.
NAJEMCY	Nieruchomości lokalowe, lokale nr VI VII są nie wynajęte. Lokal nr 157 jest aktualnie wykorzystywany przez właściciela.
CEL WYCENY	Wartość rynkowa nieruchomości została oszacowana dla potrzeb emisji obligacji.
PODEJŚCIE DO WYCENY	Wartość rynkowa nieruchomości została oszacowana w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką dyskontowania strumieni dochodów oraz w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami.
ROCZNY DOCHÓD OPERACYJNY NETTO (DON) Z 1 ROKU	€ 173 262 (w pierwszym roku) € 312 972 (w drugim roku)
SZACOWANY CZYNSZ RYNKOWY ROCZNY	€ 316 135
WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI	**€ 7 460 000** **(siedem milionów czterysta sześćdziesiąt tysięcy Euro)** w tym: • Lokal nr VI: **€ 1 480 000** • Lokal nr VII: **€ 1 410 000** • Lokal nr 157: **€ 2 760 000** • Dach **€ 1 810 000**
DATA SPORZĄDZENIA OPERATU	28.04.2025
DATA, NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI	15.04.2025

Niniejszy wyciąg powinien być czytany łącznie z całym operatem i stanowi jego integralną część.

POLISH PROPERTIES RIPR PRIME

MAGDALENA GOCŁOWSKA REV
NUMER UPRAWNIEŃ 6523

Magdalena Gocłowska

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY MAGDALENA GOCŁOWSKA 00-688 WARSZAWA UL. EMILII PLATER 28 TEL. 22 501 06 06 UPRAWNIENIA NR 6523

RECOGNISED REV EUROPEAN VALUER

EWA NOWAK REV
NUMER UPRAWNIEŃ 4639

Ewa Nowak

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY EWA NOWAK 00-688 WARSZAWA UPRAWNIENIA NR 4639

rev. Ewa Dominika Nowak REV-PL/PTVA/2013/2 TEGOVA

Załącznik nr 5 – Skrót wyceny Nieruchomości 4

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO LOKALU USŁUGOWEGO

adres	ul. Mała 6 lok. nr I	Województwo	Warmińsko-mazurskie
miejscowość	Węgorzewo	Powiat	węgorzewski

nr działki/obrębu	244/8 / 0002	zamawiający	WAN S.A.
nr KW lokalu	OL2G/00020859/4	data określenia wartości	11.04.2025 r.
cel wyceny	Zabezpieczenie wierzytelności		

Zbiorcze cechy nieruchomości		Opis / Ocena cechy	
Powierzchnia użytkowa lokalu usługowego [m²]		*416,40 (*)*	
Stan prawny		*Własność*	
Lokalny rynek		*Dobry*	
Lokalizacja / Środowisko		*Dobry*	
Otoczenie / Sąsiedztwo		*Dobry*	
Zagospodarowanie działki		*Dobry*	
Rodzaj zabudowy	Lokal / II. kondygnacji	*Wolnostojąca*	*Parter (3 + poddasze)*
Atrakcyjność rynkowa	Styl architektoniczny	*Bardzo dobra*	*Modern*
Technologia	Funkcjonalność	*Mieszana*	*Dobra*
Stan techniczny lokalu	Jakość wykonania lokalu	*Średni*	*Dobra*
Stan funkcjonalny lokalu	Standard wykonania lokalu	*Dobry*	*Dobra*
Konstrukcja i elementy		*Dobra*	
Detale wykończeniowe		*Średnia*	
Instalacje podstawowe		*Dobre*	
Instalacje dodatkowe i wyposażenie		*Średnie*	
Zarządzanie / Administrowanie		*Dobre*	
Inne		*ok. 30 m od linii brzegowej rzeki Węgorapa z przystanią wodną, 2 km dalej J. Mamry*	
Obecna wartość rynkowa lokalu WR [PLN]		**3 235 tys.**	

(*) – na podstawie treści Księgi Wieczystej (zał.1);

Dodatkowe informacje:

Zabudowa istniejąca ☒, realizowana ☐, zaprojektowana ☐

Cechy nieruchomości oceniono w skali pięciostopniowej, od b.dobry (bdb) do niedostateczny (ndst).

Pieczęć i podpis

Autor opracowania	
Rzeczoznawca	**Alojzy Kiziniewicz**
nr uprawnienia	**15**

Załącznik nr 6 – Skrót wyceny Nieruchomości 5

OPERAT SZACUNKOWY LOKALU USŁUGOWEGO *Węgorzewo, ul. Mała 6 lok. nr II*

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO LOKALU USŁUGOWEGO

adres	ul. Mała 6 lok. nr II	Województwo	Warmińsko-mazurskie
miejscowość	Węgorzewo	Powiat	węgorzewski

nr działki/obrębu	244/8 / 0002	zamawiający	WAN S.A.
nr KW lokalu	OL2G/00020421/5	data określenia wartości	11.04.2025 r.
cel wyceny	Zabezpieczenia wierzytelności		

Zbiorcze cechy nieruchomości		Opis / Ocena cechy	
Powierzchnia użytkowa lokalu usługowego [m²]		*238,82 (*)*	
Stan prawny		*Własność*	
Lokalny rynek		*Dobry*	
Lokalizacja / Środowisko		*Dobry*	
Otoczenie / Sąsiedztwo		*Dobry*	
Zagospodarowanie działki		*Dobry*	
Rodzaj zabudowy	Ilość kondygnacji / piętro	*Wolnostojąca*	*3 + poddasze / parter*
Atrakcyjność rynkowa	Styl architektoniczny	*Bardzo dobry*	*Modern*
Technologia	Funkcjonalność	*Mieszana*	*Dobry*
Stan techniczny lokalu	Jakość wykonania lokalu	*Dobry*	*Dobry*
Stan funkcjonalny lokalu	Standard wykonania lokalu	*Dobry*	*Dobry*
Konstrukcja i elementy		*Dobry*	
Detale wykończeniowe		*Dobry*	
Instalacje podstawowe		*Dobry*	
Instalacje dodatkowe i wyposażenie		*Dobry (**)*	
Zarządzanie / Administrowanie		*Dobry (***)*	
Inne		*ok. 30 m od linii brzegowej rzeki Węgorapa z przystanią wodną, 2 km dalej J. Mamry*	
Obecna wartość rynkowa prawa do lokalu WR [PLN]		2 160 tys.	

(*) – na podstawie treści Księgi Wieczystej (zał.1);
(**) – urządzenia restauracyjne;
(***) – możliwość korzystania z zewnętrznego ogródka;

Dodatkowe informacje:

Zabudowa istniejąca ☒, realizowana ☐, zaprojektowana ☐

Cechy nieruchomości oceniono w skali pięciostopniowej: od b.dobry (bdb) do niedostateczny (ndst).

Pieczęć i podpis

Autor opracowania	
Rzeczoznawca	**Alojzy Kiziniewicz**
nr uprawnienia	**15**

WYPIS

KANCELARIA NOTARIALNA
ADAM BANASZEK ADAM SZCZEPAŃSKI
NOTARIUSZE SPÓŁKA CYWILNA
00-634 Warszawa, ul. Jaworzyńska 7 lok. 19
NIP 7010366284, REGON 146500985

Repertorium A numer 4801/2025

AKT NOTARIALNY

Dnia siedemnastego grudnia dwa tysiące dwudziestego piątego roku (17.12.2025) ja, **notariusz Adam Szczepański,** prowadzący Kancelarię Notarialną w Warszawie przy ulicy Jaworzyńskiej numer 7 lokal 19, przybyły do lokalu biurowego numer 157, usytuowanego w budynku biurowym położonym przy Alei Jana Pawła II numer 80 w Warszawie, spisałem Protokół ze Zgromadzenia Obligatariuszy (zwanego dalszej „**Zgromadzeniem Obligatariuszy**" lub „**Zgromadzeniem**"):----------

a) **obligacji serii E** wyemitowanych przez spółkę pod firmą: **„WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie** (Aleja Jana Pawła II 80 lok. 1, 00-175 Warszawa, NIP: 5271252012, REGON: 01128207900000), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000018902, o kapitale zakładowym 9.600.000,- zł (wpłaconym w całości), zwanej dalej „**Spółką**" lub „**Emitentem**", w dniu 17 czerwca 2025 roku o łącznej wartości nominalnej w wysokości 10.571.000,- zł (dziesięć milionów pięćset siedemdziesiąt jeden tysięcy złotych), oraz ----------

b) **obligacji serii F** wyemitowanych przez Emitenta w dniu 30 lipca 2025 roku o łącznej wartości nominalnej w wysokości 20.429.000,- zł (dwadzieścia milionów czterysta dwadzieścia dziewięć tysięcy złotych), ----------

objętych wspólnym kodem **ISIN PLO351600104**, zwanych dalej „**Obligacjami**". Dane emitenta Obligacji zgodnie z okazanym przy niniejszym akcie wydrukiem zawierającym

informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców pobraną na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym, ze strony internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości, stan na dzień 17 grudnia 2025 roku, godzina 14:58:29, które to Zgromadzenie Obligatariuszy odbyło się w dniu dzisiejszym, tj. dnia 17 grudnia 2025 roku, w lokalu biurowym numer 157, usytuowanym w budynku biurowym położonym przy Alei Jana Pawła II numer 80 w Warszawie.----------

PROTOKÓŁ
ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

§1. Zgromadzenie Obligatariuszy otworzył Pan Sergiusz Kulka – Członek Zarządu Emitenta, który oświadczył, że Zarząd Spółki na podstawie art. 50 ust. 1 pkt 3) oraz art. 51 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (j.t. Dz.U. z 2025 roku, poz. 1667) („**Ustawa o Obligacjach**") z własnej inicjatywy przez ogłoszenie zamieszczone na stronie internetowej Spółki https://www.wan.com.pl/wp-content/uploads/2025/11/Og%C5%82oszenie-o-Zgromadzeniu-Obligatariuszy_seria-E-oraz-F.pdf w dniu 21 listopada 2025 roku, zwołał na dzień 17 grudnia 2025 roku, na godzinę 15:00, do lokalu biurowego numer 157, usytuowanego w budynku biurowym położonym przy Alei Jana Pawła II numer 80 w Warszawie, Zgromadzenie Obligatariuszy Obligacji z następującym porządkiem obrad:----------

1. otwarcie Zgromadzenia; ----------
2. wybór Przewodniczącego Zgromadzenia;----------
3. sporządzenie i podpisanie listy obecności; ----------
4. stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia i jego zdolności do podejmowania uchwał;----------
5. przyjęcie porządku obrad Zgromadzenia; ----------
6. podjęcie uchwały w sprawie zmiany i przyjęcia jednolitych Warunków Emisji Obligacji serii E; ----------

7. podjęcie uchwały w sprawie zmiany i przyjęcia jednolitych Warunków Emisji Obligacji serii F; ----------
8. zamknięcie Zgromadzenia. ----------

§2. W tym miejscu Pan Sergiusz Kulka – Członek Zarządu Emitenta na podstawie art. 62 ust. 2 Ustawy o Obligacjach przedstawił Zgromadzeniu i odczytał oświadczenie złożone przez organ zarządzający Emitenta, zgodnie z którym skorygowana łączna wartość nominalna Obligacji wynosi 31.000.000,- zł (trzydzieści jeden milionów złotych), które to oświadczenie stanowi **Załącznik nr 1** do niniejszego protokołu. ----------

§3. Następnie, zgodnie z pkt 2 porządku obrad, Otwierający Zgromadzenie zwrócił się do Zgromadzonych o zgłaszanie kandydatur na Przewodniczącego Zgromadzenia Obligatariuszy. Na Przewodniczącą Zgromadzenia zaproponowano Panią Magdalenę Izdebską, która wyraziła zgodę na kandydowanie. Innych kandydatur nie zgłoszono. Wobec czego Otwierający Zgromadzenie zaproponował podjęcie uchwały o następującej treści: ----------

Uchwała nr 1/2025
z dnia 17 grudnia 2025 roku
Zgromadzenia Obligatariuszy obligacji serii E oraz obligacji serii F
objętych wspólnym kodem ISIN PLO351600104
wyemitowanych przez spółkę pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna
z siedzibą w Warszawie
w sprawie wyboru Przewodniczącego Zgromadzenia Obligatariuszy

Zgromadzenie Obligatariuszy obligacji serii E oraz obligacji serii F objętych wspólnym kodem ISIN PLO351600104 wyemitowanych przez spółką pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, niniejszym postanawia, co następuje: ----------

§1 Uchwały.

Działając na podstawie art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (Dz.U. z 2026 r. poz. 1667 z póź.zm.) oraz §9 ust. 4 Regulaminu Zgromadzenia Obligatariuszy stanowiącego załącznik nr 1 do warunków emisji Obligacji, Zgromadzenie postanawia wybrać na Przewodniczącą Zgromadzenia Panią Magdalenę Izdebską. ----------

§2 Uchwały.

Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.----------

Otwierający Zgromadzenie Obligatariuszy stwierdził, że w głosowaniu tajnym nad podjęciem uchwały oddano 16.956 (szesnaście tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt sześć) ważnych głosów z 16.956 (szesnaście tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt sześć) wszystkich obligacji reprezentowanych na Zgromadzeniu, co stanowi 54, 7% (pięćdziesiąt cztery i siedem dziesiątych procenta) skorygowanej łącznej wartości nominalnej obligacji, z czego 16.956 (szesnaście tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt sześć) głosów za, 0 (zero) głosów przeciw oraz 0 (zero) głosów wstrzymujących się od głosowania, przy braku zgłoszonych sprzeciwów, **wobec czego powyższa uchwała została podjęta** i na Przewodniczącą Zgromadzenia wybrana została Pani Magdalena Izdebska. ----------

Pani Magdalena Izdebska oświadczyła, że wybór ten przyjmuje.----------

§4. Następnie, zgodnie z pkt 3 i pkt 4 porządku obrad, Przewodnicząca Zgromadzenia stwierdziła, że Zgromadzenie zostało zwołane w sposób prawidłowy, w trybie art. 51 Ustawy o Obligacjach, poprzez ogłoszenie opublikowane w dniu 21 listopada 2025 roku na stronie internetowej Spółki, a następnie zarządziła sporządzenie listy obecności, podpisała ją i wyłożyła do wglądu podczas Zgromadzenia, która stanowi **Załącznik nr 2** do niniejszego protokołu.----------

Przewodnicząca Zgromadzenia oświadczyła ponadto, że Zgromadzenie zgodnie z warunkami emisji Obligacji może odbyć się w Warszawie, a nadto stwierdził, że na Zgromadzeniu reprezentowani są obligatariusze posiadający łącznie 16.956 (szesnaście tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt sześć) Obligacji uprawniających do 16.956 (szesnaście tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt sześć) głosów, co stanowi 54,7 % (pięćdziesiąt cztery i siedem dziesiątych%) skorygowanej łącznej wartości nominalnej obligacji tj. Obligacji uprawniających do uczestniczenia w Zgromadzeniu, w związku z czym Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania wiążących uchwał. ----------

§5. Następnie, zgodnie z pkt 5 porządku obrad Przewodnicząca Zgromadzenia zaproponowała podjęcie uchwały o następującej treści:-

Uchwała nr 2/2025
z dnia 17 grudnia 2025 roku
Zgromadzenia Obligatariuszy obligacji serii E oraz obligacji serii F
objętych wspólnym kodem ISIN PLO351600104
wyemitowanych przez spółkę pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna
z siedzibą w Warszawie
w sprawie przyjęcia porządku obrad

§1 Uchwały.

Zgromadzenie Obligatariuszy obligacji serii E oraz obligacji serii F objętych wspólnym kodem ISIN PLO351600104 wyemitowanych przez spółką pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, niniejszym postanawia przyjąć następujący porządek obrad Zgromadzenia: ----------

1. otwarcie Zgromadzenia; ----------
2. wybór Przewodniczącego Zgromadzenia; ----------
3. sporządzenie i podpisanie listy obecności; ----------

4. stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia i jego zdolności do podejmowania uchwał; ----------
5. przyjęcie porządku obrad Zgromadzenia; ----------
6. podjęcie uchwały w sprawie zmiany i przyjęcia jednolitych Warunków Emisji Obligacji serii E; ----------
7. podjęcie uchwały w sprawie zmiany i przyjęcia jednolitych Warunków Emisji Obligacji serii F; ----------
8. zamknięcie Zgromadzenia. ----------

§2 Uchwały.

Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia. ----------

Przewodnicząca Zgromadzenia Obligatariuszy stwierdziła, że w głosowaniu jawnym nad podjęciem uchwały oddano 16.956 (szesnaście tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt sześć) ważnych głosów z 16.956 (szesnaście tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt sześć) wszystkich obligacji reprezentowanych na Zgromadzeniu, co stanowi 54,7% (pięćdziesiąt cztery i siedem dziesiątych procenta) skorygowanej łącznej wartości nominalnej obligacji, z czego 16.956 (szesnaście tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt sześć) głosów za, 0 (zero) głosów przeciw oraz 0 (zero) głosów wstrzymujących się od głosowania, przy braku zgłoszonych sprzeciwów, **wobec czego powyższa uchwała została podjęta.**----------

§6. Następnie, zgodnie z pkt 6 porządku obrad Przewodnicząca Zgromadzenia zaproponowała podjęcie uchwały o następującej treści:-

Uchwała nr 3/2025

z dnia 17 grudnia 2025 roku

Zgromadzenia Obligatariuszy obligacji serii E oraz obligacji serii F

objętych wspólnym kodem ISIN PLO351600104

wyemitowanych przez spółkę pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna

z siedzibą w Warszawie

w sprawie dokonania zmiany i przyjęcia jednolitych Warunków Emisji Obligacji serii E

Zgromadzenie Obligatariuszy obligacji serii E oraz obligacji serii F objętych wspólnym kodem ISIN PLO351600104 wyemitowanych przez spółką pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, niniejszym postanawia, co następuje: ----------

§1 Uchwały.

Zgromadzenie niniejszym zmienia warunki emisji obligacji serii E w ten sposób, że:---

1) do warunków emisji obligacji serii E wprowadza się zmiany zgodnie z wykazem znajdującym się w **Załączniku nr 3** do niniejszego protokołu, zawierającym treść warunków emisji obligacji serii E w trybie rejestracji zmian, ----------
2) ustala się tekst jednolity warunków emisji obligacji serii E w brzmieniu stanowiącym **Załącznik nr 4** do niniejszego protokołu, zawierającym treść warunków emisji po zatwierdzeniu zmian wprowadzonych zgodnie z pkt 1) powyżej.----------

§2 Uchwały.

Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia pod warunkiem złożenia przez Emitenta oświadczenia o wyrażeniu zgody na zmianę warunków emisji obligacji serii E, zgodnie z powyższą uchwałą.----------

Przewodnicząca Zgromadzenia Obligatariuszy stwierdziła, że w głosowaniu jawnym nad podjęciem uchwały oddano 16.956 (szesnaście tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt sześć) ważnych głosów z 16.956 (szesnaście tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt sześć) wszystkich obligacji reprezentowanych na Zgromadzeniu, co stanowi 54,7% (pięćdziesiąt cztery i siedem dziesiątych procenta) skorygowanej łącznej wartości nominalnej obligacji, z czego 16.956 (szesnaście tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt sześć) głosów za, 0 (zero) głosów przeciw oraz 0 (zero) głosów wstrzymujących się od głosowania, przy braku zgłoszonych sprzeciwów, **wobec czego powyższa uchwała została podjęta.** ----------

W tym miejscu Emitent oświadczył, że **wyraża zgodę na zmianę warunków emisji obligacji serii E** w sposób przewidziany w Uchwale nr 3/2025 Zgromadzenia Obligatariuszy z dnia dzisiejszego.----------

§7. Następnie, zgodnie z pkt 7 porządku obrad Przewodniczący Zgromadzenia zaproponował podjęcie uchwały o następującej treści:---

Uchwała nr 4/2025
z dnia 17 grudnia 2025 roku
Zgromadzenia Obligatariuszy obligacji serii E oraz obligacji serii F
objętych wspólnym kodem ISIN PLO351600104
wyemitowanych przez spółkę pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna
z siedzibą w Warszawie
w sprawie dokonania zmiany i przyjęcia jednolitych Warunków Emisji
Obligacji serii F

Zgromadzenie Obligatariuszy obligacji serii E oraz obligacji serii F objętych wspólnym kodem ISIN PLO351600104 wyemitowanych przez spółką pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, niniejszym postanawia, co następuje: ----------

§1 Uchwały.

Zgromadzenie niniejszym zmienia warunki emisji obligacji serii F w ten sposób, że: --

1) do warunków emisji obligacji serii F wprowadza się zmiany zgodnie z wykazem znajdującym się w **Załączniku nr 5** do niniejszego protokołu, zawierającym treść warunków emisji obligacji serii F w trybie rejestracji zmian;----------
2) ustala się tekst jednolity warunków emisji obligacji serii F w brzmieniu stanowiącym Załącznik nr 6 do niniejszego protokołu, zawierającym treść warunków emisji po zatwierdzeniu zmian wprowadzonych zgodnie z pkt 1) powyżej. ----------

§2 Uchwały.

Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia pod warunkiem złożenia przez Emitenta oświadczenia o wyrażeniu zgody na zmianę warunków emisji obligacji serii F, zgodnie z powyższą uchwałą. ----------

Przewodnicząca Zgromadzenia Obligatariuszy stwierdziła, że w głosowaniu jawnym nad podjęciem uchwały oddano 16.956 (szesnaście tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt sześć) ważnych głosów z 16.956 (szesnaście tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt sześć) wszystkich obligacji reprezentowanych na Zgromadzeniu, co stanowi 54,7% (pięćdziesiąt cztery i siedem dziesiątych procenta) skorygowanej łącznej wartości nominalnej obligacji, z czego 16.956 (szesnaście tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt sześć) głosów za, 0 (zero) głosów przeciw oraz 0 (zero) głosów wstrzymujących się od głosowania, przy braku zgłoszonych sprzeciwów, **wobec czego powyższa uchwała została podjęta.** ----------

W tym miejscu Emitent oświadczył, że **wyraża zgodę na zmianę warunków emisji obligacji serii F** w sposób przewidziany w Uchwale nr 4/2025 Zgromadzenia Obligatariuszy z dnia dzisiejszego. ----------

§7. Następnie, zgodnie z pkt 8 porządku obrad Przewodnicząca Zgromadzenia, w związku z wyczerpaniem porządku obrad i brakiem dalszych wniosków Zgromadzenie zamknęła. ----------

§8. Załącznikami do niniejszego protokołu są: ----------

1) Załącznik nr 1 – Oświadczenie Zarządu Emitenta o skorygowanej łącznej wartość nominalnej Obligacji, ----------
2) Załącznik nr 2 – Lista Obecności, ----------
3) Załącznik nr 3 – treść warunków emisji obligacji serii E w trybie rejestracji zmian,-
4) Załącznik nr 4 – tekst jednolity warunków emisji obligacji serii E, ----------
5) Załącznik nr 5 – treść warunków emisji obligacji serii E w trybie rejestracji zmian,
6) Załącznik nr 6 – tekst jednolity warunków emisji obligacji serii F. ----------

§9. Koszty aktu ponosi Emitent. ----------

§10. Wypisy niniejszego aktu należy wydawać Spółce i Obligatariuszom. ----------

§9. Koszty aktu: ----------

1) taksa notarialna na podstawie §9 i §17 Rozp.Min.Spraw. z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej ----------**400,- złotych**
2) podatek od towarów i usług VAT (23%), na podstawie art. 146ef w zw. z art.41 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług ----------**92,- złote**

Tożsamość Przewodniczącego Zgromadzenia Obligatariuszy, Pani **Magdaleny Pauliny Izdebskiej**, córki Wiesława i Jadwigi, według oświadczenia zamieszkałej przy ulicy Dworskiej numer 23 m. 41, 30-314 Kraków, notariusz stwierdził na podstawie okazanego dowodu osobistego DJM 317809, wydanego z terminem ważności do dnia 26 czerwca 2035 roku, PESEL: 87041310107. ----------

Podane opłaty nie obejmują kosztów wypisów tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów.----------

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

Na oryginale właściwe podpisy Przewodniczącego i notariusza

Repertorium A numer 4802/2025 ----------

Wypis ten wydano dla: ***Spółki*** ----------

Pobrano:----------

- taksy notarialnej na podstawie §12 Rozp. Min. Spraw. z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej ---------- **1.422,- zł**
- podatku od towarów i usług VAT (23%), na podstawie art. 146ef w zw. z art.41 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług ----- **327,06 zł**

Warszawa, dnia 17 grudnia 2025 roku.----------

Adam Szczepański
notariusz

Warszawa, 17 grudnia 2025 r.

"WAN" S.A. z siedzibą w Warszawie

Aleja Jana Pawła II 80/1, 00-175 Warszawa

OŚWIADCZENIE O SKORYGOWANEJ ŁĄCZNEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ OBLIGACJI SERII 1/2018

Działając na podstawie art. 62 ust. 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1667), Zarząd spółki **"WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie**, pod adresem: Aleja Jana Pawła II 80/1, 00-175 Warszawa, wpisanej 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 0000018902, NIP 5271252012, REGON 01128207900000, kapitał zakładowy 9.600.000,00 zł (wpłacony w całości) („**Emitent**"), w związku ze zwołanym na dzień 17 grudnia 2025 r. Zgromadzeniem Obligatariuszy (i) obligacji serii E wyemitowanych przez Emitenta w dniu 17 czerwca 2025 r. o łącznej wartości nominalnej w wysokości 10.571.000 zł (słownie: dziesięć milionów pięćset siedemdziesiąt jeden tysięcy złotych), oraz (ii) obligacji serii F wyemitowanych przez Emitenta w dniu 30 lipca 2025 r. o łącznej wartości nominalnej w wysokości 20.429.000 PLN zł (słownie: dwadzieścia milionów czterysta dwadzieścia dziewięć tysięcy złotych) – objętych wspólnym kodem ISIN PLO351600104 (dalej odpowiednio „**Obligacje**"), oświadcza że:

- skorygowana łącza wartość nominalna Obligacji równa się łącznej wartości nominalnej Obligacji i wynosi 31.000.000 zł (trzydzieści jeden milionów złotych).

Zarząd Emitenta:

Aneta Zdulska - Członek Zarządu .....

Sergiu Jan Kulka – Członek Zarządu.....

Lista Obecności na Zgromadzeniu Obligatariuszy Obligacji serii E oraz F (oznaczonych kodem ISIN PLO351600104) wyemitowanych przez "WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie zwołanym na dzień 17 grudnia 2025 r.

L.p.	Uprawniony Obligatariusz	Liczba Obligacji posiadanych przez Obligatariusza	Liczba głosów posiadanych na Zgromadzeniu Obligatariuszy	Wskazanie przez kogo jest reprezentowany Obligatariusz
1.	Nazwa (firma) / imię i nazwisko: Obligatariusze wskazani załączniku do niniejszego dokumentu	Łączna liczba obligacji posiadanych przez Obligatariuszy: 16.956 Obligacji o wartości nominalnej 1.000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 16.956.000 PLN	16.956 głosów	Magdalena Izdebska podpis : Magdalena Izdebska

Magdalena Izdebska

Przewodniczący Zgromadzenia_____ Warszawa, 17 grudnia 2025 r.

IMIĘ	NAZWISKO	LICZBA POSIADANYCH OBLIGACJI	LICZBA GŁOSÓW	ULICA	NR DOMU	NR LOKALU	KOD POCZTOWY	MIASTO
JACEK	BADEŃSKI	30	30	NIZINNA	25A		58-310	SZCZAWNO-ZDRÓJ
KRZYSZTOF	BĘBACZ	75	75	WOJSKA POLSKIEGO	232B		25-205	KIELCE
MARIUSZ	BORKOWSKI	471	471	MORANY	5		82-440	MORĄG
PIOTR	BUCHOLC	130	130	BAILLY	9	73	01-494	WARSZAWA
DARIUSZ	BURAS	88	88	WZGÓRZE BERNADOWO	214		81-583	GDYNIA
ALEKSANDER	BUSZKA	100	100	GÓRNA	10		44-300	WODZISŁAW ŚLĄSKI
SŁAWOMIR KAZIMIERZ	BYLICKI	150	150	KAMIENNA	49		63-400	OSTRÓW WIELKOPOLSKI
ADAM	CHROBOK	74	74	KOŚCIUSZKI	190		40-525	KATOWICE
MARIA	DAWIDOWSKA	74	74	SZCZODRA	34		62-023	SZCZYTNIKI
JAROSŁAW	DĄBROWSKI	182	182	KOŁOBRZESKA	45E	19	80-391	GDAŃSK
MARCIN	DEL FIDALI	121	121	OLEANDRÓW	45692	6	00-629	WARSZAWA
	DROZAPOL-PROFIL S.A.	745	745	TORUŃSKA	298A		85-880	BYDGOSZCZ
ZYGMUNT	FABIAŃCZYK	74	74	PANEWNICKA	184A		40-772	KATOWICE
JAN	FAZLAGIĆ	1064	1064	SZYPERSKA	130	45	61-754	POZNAŃ
BEATA	FRYŻLEWICZ-KOZAK	37	37	STACHIEWICZA	15	35	31-303	KRAKÓW
MIRADOM	FUNDACJA RODZINNA	81	81	SOSNOWA	11		41-503	CHORZÓW
MAŁGORZATA EWA	GERTNER-FOPPKE	171	171	EMILI PLATER	26		80-522	GDAŃSK
MARIAN	GOŁKOWSKI	221	221	HADEGATEN	4		25-661	HELSINGBORG
ARTUR	GULIŃSKI	74	74	OSIEDLE KAZIMIERZOWSKIE	27	10	31-843	KRAKÓW
CELINA	GZIUT	147	147	NOWODWORCOWA	8A	10	81-581	GDYNIA
MACIEJ	HAWRYLAK	15	15	OS. NIEPODLEGŁOŚCI	5	52	31-861	KRAKÓW
PAWEŁ	IGNACZAK	145	145	AL. CHRUŚCIELA	67		04-414	WARSZAWA
KRYSTYNA	JANICZ	100	100	KACZEŃCOWA	6	8	91-214	ŁÓDŹ
JAROSŁAW	KACPEREK	74	74	SYRENKI	10	30	91-496	ŁÓDŹ
ANNA	KALICKA-KASPERCZYK	108	108	ZBROJÓW	8	35	30-042	KRAKÓW
EWA	KAMPER	100	100	JAŚKOWA DOLINA	75	5	80-286	GDAŃSK
PAWEŁ	KANCZEWSKI	394	394	WILKA	34		59-970	WILKA
STANISŁAW	KARPISZ	100	100	ŻGIERSKA	27	35	95-050	KONSTANTYNÓW ŁÓDZKI
JÓZEF	KNYSZ	251	251	ZAGÓRZYCKA	4		60-433	POZNAŃ
RAFAŁ	KOBA	111	111	BARBARY	2A	4	41-800	ZABRZE
RAFAŁ	KONOPKA	111	111	SADOWA	74		64-200	WOLSZTYN
RAFAŁ	KONOPKA	7	7	SADOWA	74		64-200	WOLSZTYN
ANDRZEJ KAROL	KORNAŚ	135	135	OSIEDLE STRUSIA	10	96	31-808	KRAKÓW
ANDRZEJ	KOTASIŃSKI	78	78	MIESZKA I	30		43-300	BIELSKO-BIAŁA
ANNA	KOWALSKA	124	124	KOMUNALNA	103	1	26-600	RADOM
WALDEMAR	KOWALSKI	171	171	KOMUNALNA	103	1	26-600	RADOM
ALEKSANDER	KOZAK	20	20	MAZOWIECKA	84	1	30-023	KRAKÓW
SYLWIA	KOZŁOWSKA	310	310	GOPLAŃSKA	27A		61-051	POZNAŃ
MARIUSZ	KOZUBEK	147	147	MIĘDZYBLOKOWA	12	10	41-706	RUDA ŚLĄSKA
WACŁAW	KRAJ	30	30	BYTOMSKA	11	31	30-075	KRAKÓW
SEBASTIAN	KRZYSZTOFIK	84	84	WOŁODYJOWSKIEGO	59		02-724	WARSZAWA
WALDEMAR	KSIĘŻYK	74	74	PARKOWA	5		47-208	WIĘKSZYCE
ANDRZEJ JAN	KULIŃSKI	349	349	KUŹNICY KOŁŁĄTAJOWSKIEJ	27		31-234	KRAKÓW
ANNA EWA	KUMSZCZYŃSKA	500	500	BIAŁOWIEJSKA	14A		01-458	WARSZAWA
PIOTR	KUNA	101	101	CHRYZANTEM	4	51	91-718	ŁÓDŹ
PAWEŁ	KUSIAK	243	243	SALWATORSKA	33	10	30-117	KRAKÓW
IWONA	KUZIUK	100	100	LISIA	25		05-270	MARKI
DANUTA	KWIATKOWSKA	148	148	KOŚCIELNA	5	1	58-150	STRZEGOM
ANNA	LEMPART	74	74	DOBREGO PASTERZA	99C	4	31-416	KRAKÓW
DARIUSZ	LICHTEROWICZ	224	224	SOBIERAJSKA	8		04-807	WARSZAWA
KRZYSZTOF	LIPSKI	74	74	SZKOLNA	4		05-506	LESZNOWOLA
ANNA	MAZUR-PADUSZYŃSKA	647	647	SPACEROWA	1		26-300	OPOCZNO
BARBARA	MĄKA	74	74	HARCERSKA	2	9	98-100	ŁASK
	MEJPOL SP. Z O.O.	873	873	ŚW. ŁUKASZA	1		26-300	OPOCZNO
MEJPOL NIERUCHOMOŚCI SP Z O O SPÓŁKA K		273	273	ŚW. ŁUKASZA	1		26-300	OPOCZNO
KAZIMIERZ	MICHAŁOWSKI	132	132	PRZEBENDOWSKICH	35		81-526	GDYNIA
CEZARY PRZEMYSŁAW	NOWOSAD	500	500	BIAŁOWIEJSKA	14A		01-458	WARSZAWA
BARTOSZ	ORŁOWSKI	375	375	LUCJANA RYDLA	27		45-532	OPOLE
RAFAŁ	OSTROWSKI	350	350	CHMIELNA	24		82-500	KWIDZYN
ANDRZEJ	PALUCH	187	187	GROTA ROWECKIEGO	201 J		41-200	SOSNOWIEC
KRZYSZTOF	PAWLAK	188	188	JANA KASPROWICZA	17	2	81-852	SOPOT
KAZIMIERA	PIĄTEK	354	354	OS. BOLESŁAWA ŚMIAŁEGO	3	91	60-682	POZNAŃ
MARCIN	PIĄTEK	1340	1340	LORTZA	70A		41-940	PIEKARY ŚLĄSKIE
GRZEGORZ	PIETRZAK	624	624	GÓRCZEWSKA	116B	52	01-460	WARSZAWA
MIROSŁAW	PODSIADŁO	94	94	KOBIERZYŃSKA	93	171	30-382	KRAKÓW
WOJCIECH	PRZĘCZEK	74	74	OS. NIEPODLEGŁOŚCI	3A	33	31-861	KRAKÓW
ZBIGNIEW	PYCIA	50	50	AGRESTOWA	33		43-365	WILKOWICE
PIOTR PAWEŁ	RADKA	213	213	KOŚCIELNA	22A		87-800	WŁOCŁAWEK
ANNA	RAJEWSKA	100	100	KACZEŃCOWA	6A	59	91-214	ŁÓDŹ
TOMASZ	ROGACKI	261	261	KWIATOWA	4		62-860	OPATÓWEK
ZBIGNIEW	SKOCZYLAS	229	229	AL. SOLIDARNOŚCI	15A		25-323	KIELCE
MARIUSZ	SŁYŚ	50	50	STEFANA OKRZEI	134C		38-400	KROSNO
TERESA	SOCHA	112	112	BAŁTYCKA	618		40-778	KATOWICE
PRZEMYSŁAW	STĘPIEŃ	250	250	OSOBOWICKA	151	6	51-001	WROCŁAW
MARIA	SZWED	135	135	JANA BŁATONA	6	31	01-494	WARSZAWA
LECH	ŚWIATOWIEC	83	83	RYNEK	4		43-430	SKOCZÓW
JOANNA	TOMOLIK-KUBAREK	124	124	BRYNOWSKA	51D	15	40-584	KATOWICE
DOMINIK	UCIEKLAK	100	100	BATALIONÓW CHŁOPSKICH	34D		32-050	SKAWINA
ZDZISŁAW	WACOWSKI	100	100	JANA SEBASTIANA BACHA	22	1009	02-743	WARSZAWA
STANISŁAW	WITKOŚ	50	50	SŁONECZNA	4		48-120	BABORÓW
KRZYSZTOF	WŁODEK	31	31	LEKOWNIKA FRANCESCO NULL	19	7	31-543	KRAKÓW
ANATOL	WODOŁAŻSKI	188	188	TYMIANKOWA	7		40-750	KATOWICE
BEATA	WRĘCZYCKA	50	50	HIEROWSKIEGO	42E		40-750	KATOWICE
CELINA	ZDUNIAK	60	60	WŁADYSŁAWA REYMONTA	12A	2	05-092	DZIEKANÓW LEŚNY
JACEK	ŻUKOWSKI	74	74	OKRĘŻNA	18		05-825	KADY

Magdalena Jodelska

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII E

SPÓŁKI POD FIRMĄ

„WAN" S.A.

(„WARUNKI EMISJI")

WAN SA

Warszawa, ~~27 maja~~[ ]17 ~~listopada~~grudnia 2025 r.

Tekst ~~jednolity~~ uwzględniający zmiany wprowadzone Aneksem nr 1 z dnia 12 czerwca 2025 r.

oraz zmiany zawarte w treści Uchwały nr 3/2025 z dnia ~~[•]~~17 grudnia 2025 r. Zgromadzenia Obligatariuszy obligacji serii E oraz obligacji serii F z dnia ~~[•]~~17 grudnia 2025 r.

1. DEFINICJE

1.1. W niniejszym dokumencie wyrażenia i zwroty pisane wielką literą mają znaczenie nadane im poniżej:

1.1.1. „**Administrator Wskaźników Referencyjnych**" oznacza podmiot sprawujący kontrolę nad opracowywaniem wskaźników referencyjnych wpisany do rejestru administratorów i wskaźników referencyjnych prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych, którym dla WIBOR i WIRON na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji jest GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie;

1.1.2. „**Administrator Zabezpieczeń**" oznacza GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi sp. p. z siedzibą w Warszawie, ul. Książęca 4, 00-498 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: 0000541501, która na podstawie umowy zawartej z Emitentem pełni funkcję **administratora zabezpieczeń** w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach, a w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Hipoteki również funkcję **administratora hipoteki** w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach;

1.1.3. „**Agent Emisji**" oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta emisji w rozumieniu art. 7a ust. 1 Ustawy o Obrocie;

1.1.4. „**Agent Kalkulacyjny**" oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta kalkulacyjnego (tj. podmiotu dokonującego obliczeń wysokości poszczególnych świadczeń z Obligacji);

1.1.5. „**Agent Płatniczy**" oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta płatniczego w rozumieniu Regulaminu KDPW (tj. podmiotu pośredniczącego w przekazywaniu KDPW środków pieniężnych na potrzeby spełnienia świadczeń z Obligacji);

1.1.6. „**Alternatywny System Obrotu**" lub „**ASO**" oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez GPW w ramach systemu Catalyst;

1.1.7. „**Brak Zezwolenia WIBOR**" oznacza, sytuację, w której administratorowi WIBOR zostało cofnięte lub zawieszone zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania WIBOR, w wyniku czego WIBOR nie może być dalej stosowany przez banki w Polsce;

1.1.8. „**Cena Emisyjna**" oznacza cenę nabycia w obrocie pierwotnym jednej Obligacji określoną w pkt 7.2;

1.1.9. „**Dzień Emisji**" oznacza dzień, w którym po raz pierwszy prawa z Obligacji zostaną zapisane w Ewidencji. Planowany Dzień Emisji został określony w pkt 9.2;

1.1.10. „**Dłużnik Hipoteczny**" oznacza każdoczesnego właściciela, względnie użytkownika wieczystego, Nieruchomości stanowiącej przedmiot Hipoteki;

~~1.1.10.~~1.1.11. „**Dzień Płatności**" oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;

~~1.1.11.~~1.1.12. „**Dzień Płatności Odsetek**" oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu. Dni Płatności Odsetek za poszczególne Okresy Odsetkowe zostały określone w pkt 14.4;

~~1.1.12.~~1.1.13. „**Dzień Roboczy**" oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dzień ustawowo wolny od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność w sposób umożliwiający podejmowanie czynności związanych z rejestracją lub przenoszeniem Obligacji i realizacją świadczeń z tytułu Obligacji;

~~1.1.13.~~1.1.14. „**Dzień Ustalenia Praw**" oznacza dzień, na który ustala się listę podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z Obligacji, przypadający na dwa Dni Robocze przed danym Dniem Płatności, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego
lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania odpowiednio natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta, (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, (iv) wykupu Obligacji, który następuje po Dniu Wykupu, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się 2 (drugi) Dzień Roboczy po dniu, w którym kwota świadczenia została przekazana KDPW oraz (v) innych przypadków wskazanych w bezwzględnie obowiązujących przepisach prawa, dla których zastrzeżono inny dzień jako Dzień Ustalenia Praw;

~~1.1.14.~~1.1.15. „**Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania**" oznacza dzień przypadający na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa;

~~1.1.15.~~1.1.16. „**Dzień Przydziału**" oznacza dzień, w którym Emitent dokona przydziału Obligacji. Planowany Dzień Przydziału został określony w pkt 9.1;

~~1.1.16.~~1.1.17. „**Dzień Weryfikacji**" oznacza dzień, na który zostanie sporządzona Cykliczna Wycena, o której mowa w pkt 15.13.1;

~~1.1.17.~~1.1.18. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**" oznacza odpowiednio dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta ustalony zgodnie z pkt 13.4 lub dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza ustalony zgodnie z pkt 13.3;

~~1.1.18.~~1.1.19. „**Dzień Wykupu**" oznacza dzień wskazany w pkt 12.1;

~~1.1.19.~~1.1.20. „**Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań**" ma znaczenie nadane w pkt 13.3.6 lit. a);

~~1.1.20.~~1.1.21. „**Emitent**" lub „**Spółka**" oznacza spółkę „WAN" S.A. z siedzibą w Warszawie, Al. Jana Pawła II 80/1, 00-175 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000018902, NIP: 5271252012, REGON: 011282079, o kapitale zakładowym w wysokości 9.600.000 zł (wpłaconym w całości), dla której prowadzona jest strona internetowa pod adresem www.wan.com.pl, będącą emitentem Obligacji;

~~1.1.21.~~1.1.22. „**Ewidencja**" oznacza ewidencję osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;

MI

~~1.1.22.~~1.1.23. „**Firma Inwestycyjna**" oznacza spółkę Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 67, 00-838 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 0000018651, będącą firmą inwestycyjną, za pośrednictwem której będzie prowadzona Oferta;

~~1.1.23.~~1.1.24. „**GPW**" oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;

~~1.1.24.~~1.1.25. „**Grupa Emitenta**" oznacza łącznie Emitenta oraz Podmioty Zależne Emitenta;

~~1.1.25.~~1.1.26. „**Hipoteka**" oznacza ograniczone prawo rzeczowe w postaci hipoteki łącznej o docelowo najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia ustanowionej przez Emitenta oraz WAN 26 na rzecz Administratora Zabezpieczeń łącznie na Nieruchomości 1, Nieruchomości 2, Nieruchomości 3, Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5 jako zabezpieczenie Obligacji, na warunkach określonych w pkt 15.4 Warunków Emisji oraz – w przypadku jej ustanowienia – Hipotekę Dodatkową;

~~1.1.26.~~1.1.27. „**Hipoteka Dodatkowa**" oznacza ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu z Obligacji w postaci hipoteki na Nieruchomości Dodatkowej, ustanowiona zgodnie z pkt 15.13.2 lit. b);

~~1.1.27.~~1.1.28. „**Kapitały Własne**" oznacza wartość bilansową skonsolidowanego kapitału własnego Grupy Emitenta wykazanego w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;

~~1.1.28.~~1.1.29. „**KDPW**" oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. oraz o ile z kontekstu nie wynika inaczej, system depozytowy prowadzony przez tę spółkę;

~~1.1.29.~~1.1.30. „**Kodeks Cywilny**" oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny;

~~1.1.30.~~1.1.31. „**Kodeks postępowania cywilnego**" oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego;

~~1.1.31.~~1.1.32. „**Kodeks Spółek Handlowych**" oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych;

~~1.1.32.~~1.1.33. „**Kontrahent Centralny**" oznacza licencjonowanego kontrahenta centralnego, za pośrednictwem, którego są rozliczane transakcje, które wykorzystują WIBOR i zabezpieczają ryzyko jego zmian, w szczególności LCH Ltd lub KDPW_CCP S.A.;

~~1.1.33.~~1.1.34. „**Korekta**" oznacza określone zgodnie z pkt 14.13 wartość lub działanie, które jest stosowane, aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym;

~~1.1.34.~~1.1.35. „**Kwota Odsetek**" oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 14;

~~1.1.35.~~1.1.36. „**Kwota Wykupu**" oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji na dany Dzień Płatności;

~~1.1.36.~~1.1.37. „**Marża**" oznacza wartość procentową określoną w pkt 14.5.1, służącą do ustalenia Oprocentowania Obligacji;

~~1.1.37.~~1.1.38. „**Materiały informacyjne**" oznacza łącznie sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz przyjętymi przez Emitenta zasadami (polityką) rachunkowości (i) roczne

jednostkowe i skonsolidowane raporty okresowe Emitenta, (ii) półroczne jednostkowe i skonsolidowane raporty okresowe Emitenta;

~~1.1.38.~~1.1.39. „**Nieruchomość 1**" oznacza nieruchomość lokalową zlokalizowaną w budynku mieszkalno-biurowym Babka Tower (działka ewidencyjna 3/1) położoną w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80, lokal nr VII, o powierzchni 409,60 m^2, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa (X Wydział Ksiąg Wieczystych) w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr WA4M/00234839/4 stanowiącą własność Emitenta;

~~1.1.39.~~1.1.40. „**Nieruchomość 2**" oznacza nieruchomość lokalową zlokalizowaną w budynku mieszkalno-biurowym Babka Tower (działka ewidencyjna 3/1), położoną w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80, lokal nr 157, o łącznej powierzchni 367,8 m^2, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa (X Wydział Ksiąg Wieczystych) w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr WA4M/00306307/2, stanowiącą własność Emitenta;

~~1.1.40.~~1.1.41. „**Nieruchomość 3**" oznacza nieruchomość lokalową zlokalizowaną w budynku mieszkalno-biurowym Babka Tower (działka ewidencyjna nr 3/1) położonym w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80, lokal nr VI o powierzchni 403,30 m^2, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa (X Wydział Ksiąg Wieczystych) w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr WA4M/00234838/7, stanowiącą własność WAN 26;

~~1.1.41.~~1.1.42. „**Nieruchomość 4**" oznacza nieruchomość lokalową zlokalizowaną w Węgorzewie przy ul. Małej 6 lokal nr I, o powierzchni 416,40 m^2, dla której Sąd Rejonowy w Giżycku (VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Węgorzewie) prowadzi księgę wieczystą nr OL2G/00020859/4, stanowiącą własność WAN 26;

~~1.1.42.~~1.1.43. „**Nieruchomość 5**" oznacza nieruchomość lokalową zlokalizowaną w Węgorzewie przy ul. Małej 6 lokal nr II, o powierzchni 238,82 m^2, dla której Sąd Rejonowy W Giżycku (VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Węgorzewie) prowadzi księgę wieczystą nr OL2G/00020421/5, stanowiącą własność WAN 26;

~~1.1.43.~~1.1.44. „**Nieruchomości**" oznacza łącznie Nieruchomość 1, Nieruchomość 2, Nieruchomość 3, Nieruchomość 4 i Nieruchomość 5, oraz – w przypadku ustanowienia Hipoteki Dodatkowej – Nieruchomość Dodatkową, a każda z osobna zwana **Nieruchomością**;

~~1.1.44.~~1.1.45. „**Nieruchomość Dodatkowa**" oznacza nieruchomość zaakceptowaną uprzednio przez Firmę Inwestycyjną i Administratora Zabezpieczeń (przy czym przez Administratora Zabezpieczeń jedynie jednak w zakresie wpisów istniejących w księdze wieczystej prowadzonej dla takiej nieruchomości pod kątem możliwości ustanowienia na takiej nieruchomości Hipoteki Dodatkowej) jako przedmiot Hipoteki Dodatkowej;

~~1.1.45.~~1.1.46. „**Obligacje**" oznacza emitowane przez Emitenta w ramach Programu, na podstawie Uchwały Emisyjnej, obligacje zwykłe na okaziciela serii E, których warunki emisji określają niniejsze Warunki Emisji;

~~1.1.46.~~1.1.47. „**Obligatariusz**" oznacza osobę, na której Rachunku Papierów Wartościowych jest zarejestrowana przynajmniej jedna Obligacja lub osobę uprawnioną z co najmniej jednej Obligacji zapisanej na Rachunku Zbiorczym, z zastrzeżeniem, że do czasu zarejestrowania Obligacji w KDPW za Obligatariusza będzie uważać się podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji;

~~1.1.47.~~1.1.48. „**Odsetki**" oznacza należne Obligatariuszom świadczenie okresowe z tytułu Obligacji, obliczane i należne zgodnie z pkt 14;

~~1.1.48.~~1.1.49. „**Ogłoszenie Braku Reprezentatywności**" oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający publicznego oświadczenia, że WIBOR przestał lub przestanie być reprezentatywny dla właściwego dla niego rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą WIBOR miał mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności;

~~1.1.49.~~1.1.50. „**Ogłoszenie Końca Publikacji**" oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że WIBOR przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następca, który będzie nadal obliczał lub publikował WIBOR;

~~1.1.50.~~1.1.51. „**Oferta**" oznacza ofertę publiczną Obligacji prowadzoną na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a) lub lit. b) Rozporządzenia Prospektowego poprzez kierowanie Propozycji Nabycia wyłącznie do inwestorów kwalifikowanych lub do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innych niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia Prospektowego, dla której przepisy Rozporządzenia Prospektowego oraz Ustawy o Ofercie nie przewidują obowiązku udostępnienia prospektu ani memorandum informacyjnego;

~~1.1.51.~~1.1.52. „**Okres Odsetkowy**" oznacza okres, od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. Dnia Przydziału (włącznie z tym dniem) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) oraz każdy następny okres trwający od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie) do następnego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia). Szczegółowe daty rozpoczęcia i zakończenia poszczególnych Okresów Odsetkowych zostały określone w pkt 14.4;

~~1.1.52.~~1.1.53. „**Okres Opóźnienia w Powiadomieniu**" ma znaczenie nadane w pkt 13.3.6 lit. f);

~~1.1.53.~~1.1.54. „**Oprocentowanie**" oznacza Stopę Bazową powiększoną o Marżę, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek, zgodnie z pkt 14.5.1;

1.1.55. „**Oświadczenie KDPW**" ma znaczenie nadane w pkt 15.15.2;

~~1.1.54.~~1.1.56. „**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta**" ma znaczenie nadane w pkt 16.1;

1.1.57. „**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Nabywcę z Grupy Emitenta**" ma znaczenie nadane w pkt 15.15.3. ii;

~~1.1.55.~~1.1.58. „**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26**" ma znaczenie nadane w pkt 16.2;

~~1.1.56.~~1.1.59. „**Oświadczenie Zgodności**" ma znaczenie nadane w pkt 19.3;

~~1.1.57.~~1.1.60. „**PLN**", „**zł**" lub „**złoty**" oznacza polski złoty, tj. oficjalny środek płatniczy w Rzeczpospolitej Polskiej zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o denominacji złotego;

~~1.1.58.~~1.1.61. „**Podmiot Prowadzący Rachunek**" oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;

~~1.1.59.~~1.1.62. „**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;

~~1.1.60.~~1.1.63. „**Podmioty Zależne Emitenta**" oznacza podmioty objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Emitenta;

~~1.1.61.~~1.1.64. „**Podstawowa Działalność Gospodarcza**" oznacza działalność gospodarczą polegającą na kupnie i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek, wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami – własnymi lub dzierżawionymi, pośrednictwie w obrocie nieruchomościami, zarządzaniu nieruchomościami na zlecenie oraz w przypadku Emitenta działalności holdingów finansowych.

1.1.61a **Pozostałe Obligacje**" oznacza obligacje, w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, które zostaną wyemitowane przez Emitenta w przyszłości (z wyłączeniem Obligacji objętych niniejszymi Warunkami Emisji), z których wierzytelności będą mogły zostać docelowo zabezpieczone hipoteką umowną łączną ustanowioną na tych samych Nieruchomościach, które są przedmiotem Hipoteki mającej zabezpieczać wierzytelności z Obligacji i z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia.

~~1.1.62.~~1.1.65. „**Prawo Restrukturyzacyjne**" oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne;

~~1.1.63.~~1.1.66. „**Prawo Upadłościowe**" oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe;

~~1.1.64.~~1.1.67. „**Premia**" ma znaczenie nadane w pkt. 13.4.7;

~~1.1.65.~~1.1.68. „**Program**" oznacza ustanowiony przez Emitenta na podstawie Uchwał o Programie bezprospektowy program emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych obligacji nie wyższej niż 50.000.000 zł (pięćdziesiąt milionów złotych);

~~1.1.66.~~1.1.69. „**Propozycja Nabycia**" oznacza dokument, o którym mowa w art. 34 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, niebędący prospektem emisyjnym, ani memorandum informacyjnym w rozumieniu Ustawy o Ofercie, na podstawie którego inwestorom proponuje się nabycie Obligacji, zawierający m.in. Warunki Emisji;

~~1.1.67.~~1.1.70. „**Przypadek Naruszenia**" ma znaczenie nadane w pkt 13.3.3;

~~1.1.68.~~1.1.71. „**Rachunek do Obsługi Obligacji**" oznacza rachunek papierów wartościowych i rachunek pieniężny (zwany również rachunkiem maklerskim), który zostanie otwarty dla Emitenta w Firmie Inwestycyjnej w celu obsługi świadczeń z tytułu Obligacji~~;~~ oraz Pozostałych Obligacji;

~~1.1.69.~~1.1.72. „**Rachunek Obligacji**" oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;

~~1.1.70.~~1.1.73. „**Rachunek Papierów Wartościowych**" oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;

~~1.1.71.~~1.1.74. „**Rachunek Zbiorczy**" oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie;

~~1.1.72.~~1.1.75. „**Regulacje ASO**" oznaczają obowiązujące regulaminy, uchwały, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez GPW określające zasady działania alternatywnego systemu obrotu Catalyst, w szczególności Regulamin ASO;

~~1.1.73.~~1.1.76. „**Regulacje KDPW**" oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności Regulamin KDPW i Szczegółowe Zasady Działania KDPW;

MI

~~1.1.74.~~1.1.77. „**Regulamin ASO**" oznacza Regulamin alternatywnego systemu obrotu (stan prawny na dzień 22 listopada 2024 r., z późniejszymi zmianami);

~~1.1.75.~~1.1.78. „**Regulamin GPW**" oznacza Regulamin GPW (stan prawny na dzień 15 listopada 2024 r., z późniejszymi zmianami);

~~1.1.76.~~1.1.79. „**Regulamin KDPW**" oznacza Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie (stan prawny na dzień 28 października 2024 r., z późniejszymi zmianami);

~~1.1.77.~~1.1.80. „**Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych**" 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;

~~1.1.78.~~1.1.81. „**Rozporządzenie 2017/1129**" lub „**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;

~~1.1.79.~~1.1.82. „**Stopa Bazowa**" oznacza ustaloną zgodnie z pkt 14.7 – 14.22 stopę bazową, mającą zastosowanie do obliczenia Oprocentowania Obligacji;

~~1.1.80.~~1.1.83. „**Strona Internetowa Emitenta**" oznacza stronę internetową Emitenta dostępną pod adresem www.wan.com.pl lub innym, który go zastąpi;

~~1.1.81.~~1.1.84. „**Szczegółowe Zasady Działania KDPW**" oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych (stan prawny na dzień 18 listopada 2024 r., z późniejszymi zmianami);

~~1.1.82.~~1.1.85. „**Świadectwo Depozytowe**" oznacza świadectwo depozytowe w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie;

~~1.1.83.~~1.1.86. „**Uchwały Emisyjne**" oznacza łącznie uchwałę Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 22 maja 2025 r. w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii E w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji oraz uchwałę Zarządu Emitenta nr 1/V/2025 z dnia 27 maja 2025 r. w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii E w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji i ustalenia warunków ich emisji;

~~1.1.84.~~1.1.87. „**Uchwały o Programie**" oznacza łącznie uchwałę Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 3 z dnia 12 marca 2025 r. w sprawie ustanowienia w Spółce bezprospektowego programu emisji obligacji oraz uchwałę Zarządu Emitenta nr 1/III/2025 z dnia 12 marca 2025 r. w sprawie ustanowienia w Spółce bezprospektowego programu emisji obligacji;

~~1.1.85.~~1.1.88. „**Ustawa o Obligacjach**" oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;

~~1.1.86.~~1.1.89. „**Ustawa o Obrocie**" oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi;

~~1.1.87.~~1.1.90. „**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;

~~1.1.88.~~1.1.91. „**Ustawa o Rachunkowości**" oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości;

~~1.1.89.~~1.1.92. „**WAN 26**" oznacza spółkę „WAN 26" sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Al. Jana Pawła II 80/1, 00-175 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XVI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000213850, NIP: 5252310872, REGON: 015799709, o kapitale zakładowym w wysokości 30.755.950 zł (wpłaconym w całości);

~~1.1.90.~~1.1.93. „**Warunki Emisji**" oznaczają niniejszy dokument, który stanowi warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach;

~~1.1.91.~~1.1.94. „**Wcześniejszy Wykup**" oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na warunkach określonych w pkt 13;

~~1.1.92.~~1.1.95. „**WIBOR**" oznacza wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate), którego administratorem jest GPW Benchmark S.A. i którego stawki ustalane są na fixingu zgodnie z „Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR", a następnie publikowane w danym dniu roboczym przez wyżej wymienionego administratora, lub za pośrednictwem uprawnionych dystrybutorów informacji;

~~1.1.93.~~1.1.96. „**Wskaźnik Alternatywny**" oznacza wskaźnik referencyjny, ustalony zgodnie z pkt 14.11, który zastępuje WIBOR w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji;

~~1.1.94.~~1.1.97. „**Wskaźnik Zadłużenia Netto**" oznacza stosunek łącznej wartości Zadłużenia Finansowego Netto do Kapitałów Własnych, obliczany każdorazowo na dzień, na który sporządzono roczne lub odpowiednio półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta i ustalany na podstawie danych zawartych w opublikowanym przez Emitenta odpowiednio rocznym lub półrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;

~~1.1.95.~~1.1.98. „**Zadłużenie Finansowe**" oznacza skonsolidowane zadłużenie Grupy Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta (w zależności od kontekstu) (bez podwójnego liczenia) z tytułu:

i. pożyczonych środków pieniężnych, udostępnionych przez banki lub inne podmioty i osoby trzecie,

ii. obligacji lub innych dłużnych papierów wartościowych,

iii. wszelkich zobowiązań z tytułu umów leasingu lub sprzedaży ratalnej, które zgodnie ze stosowanymi przez Grupę Emitenta zasadami (polityką) rachunkowości są traktowane jako zobowiązania bilansowe, z wyłączeniem zobowiązań z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, oraz

iv. oprocentowanych umownie kwot pozyskanych w ramach innych transakcji, mających z gospodarczego punktu widzenia skutek pożyczki (przy czym dla uniknięcie wątpliwości za takowe nie są uznawane zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz zaliczek, przedpłat lub zadatków otrzymanych z tytułu sprzedaży nieruchomości lub ich części, w szczególności z tytułu zawartych umów deweloperskich i przedwstępnych sprzedaży mieszkań) oraz zobowiązań z tytułu faktoringu odwrotnego,

powiększone o wartość udzielonych przez podmioty z Grupy Emitenta za zobowiązania podmiotów spoza tej grupy kapitałowej gwarancji, poręczeń, wystawionych weksli i innych tytułów prawnych, które mogą skutkować powstaniem zobowiązań finansowych, do niższej

z następujących kwot: (i) bieżącego salda gwarantowanego lub poręczanego zobowiązania albo (ii) maksymalnej wysokości udzielonej gwarancji;

~~1.1.96.~~1.1.99. „**Zadłużenie Finansowe Netto**" oznacza łączną wartość bilansową skonsolidowanego Zadłużenia Finansowego Grupy Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta (w zależności od kontekstu) pomniejszoną o:

i. skonsolidowaną wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów posiadanych przez Grupę Emitenta, lub podmiotu z Grupy Emitenta (w zależności od kontekstu),

ii. wartość depozytów ustanowionych w celu zabezpieczenia spłaty Zadłużenia Finansowego Grupy Emitenta, lub podmiotu z Grupy Emitenta (w zależności od kontekstu),

iii. wartość środków pieniężnych o ograniczonej dostępności w związku z wpłatami z tytułu zawartych umów deweloperskich i przedwstępnych sprzedaży mieszkań na rachunki powiernicze;

~~1.1.97.~~1.1.100. „**Zgromadzenie Obligatariuszy**" oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji w rozumieniu art. 46 Ustawy o Obligacjach.

1.2. O ile z kontekstu nie wynika wprost inaczej w Warunkach Emisji:

1.2.1. wszelkie wyrażenia zdefiniowane w pkt 1.1 w liczbie pojedynczej mają przypisane znaczenie także w liczbie mnogiej i odwrotnie;

1.2.2. wszelkie odwołania do punktów odnoszą się do odpowiednich punktów Warunków Emisji;

1.2.3. wszelkie odniesienia do jakiegokolwiek dokumentu obejmują wszelkie jego zmiany oraz załączniki;

1.2.4. wszelkie odniesienia do przepisu prawa należy interpretować jako odniesienia do treści tego przepisu z każdorazowymi zmianami lub, w razie jego uchylenia lub utraty mocy obowiązującej, do przepisu, który go uchylił, albo który reguluje zasadniczo taką samą materię, jak przepis uchylony;

1.2.5. wszelkie odniesienia do jakiegokolwiek podmiotu oznaczają również następców prawnych takiego podmiotu.

2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI

2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii oznaczonej jako E, 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 w terminach w nich określonych.

2.2. Obligacje stanowią nieodwołalne, niepodporządkowane i bezwarunkowe zobowiązania Emitenta, równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa) równe względem wszystkich pozostałych, obecnych lub przyszłych, niezabezpieczonych rzeczowo i niepodporządkowanych zobowiązań Emitenta.

2.3. Obligacje nie mają formy dokumentu. Prawa z Obligacji powstają z chwilą zapisania ich po raz pierwszy w Ewidencji i do czasu rejestracji Obligacji w KDPW przysługują osobom wpisanym w Ewidencji jako osoby uprawnione z tych Obligacji. Od dnia rejestracji Obligacji w KDPW skutkującej zapisaniem Obligacji na Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczym Obligacje będą przysługiwać osobie będącej posiadaczem tego Rachunku Papierów Wartościowych lub odpowiednio osobie

wskazanej podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osoba uprawniona z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym w liczbie wynikającej z tego wskazania.

2.4. Z zastrzeżeniem zdania następnego, Emitent jest jedynym podmiotem, od którego Obligatariusze mogą dochodzić spełnienia wierzytelności wynikających z Obligacji, z zastrzeżeniem przypadków połączenia lub przekształcenia Emitenta, w których – na zasadzie sukcesji uniwersalnej lub kontynuacji – podmiotem odpowiedzialnym za wykonanie zobowiązań wynikających z Obligacji będzie następca prawny lub podmiot po przekształceniu. W przypadku niewykonania przez Emitenta jego zobowiązań z tytułu Obligacji na zasadach określonych w Warunkach Emisji odpowiedzialność rzeczową z przedmiotu Hipoteki z chwilą jej ustanowienia, poza Emitentem odpowiadającym osobiście ponosić będzie również WAN 26~~-i~~, a w przypadku ustanowienia Hipoteki Dodatkowej – także właściciel (użytkownik wieczysty) Nieruchomości Dodatkowej, o ile zostanie ustanowiona Hipoteka Dodatkowa.

3. PODSTAWA PRAWNA I TRYB EMISJI OBLIGACJI

3.1. Obligacje emitowane są zgodnie z Ustawą o Obligacjach i Uchwałami o Programie, na podstawie Uchwał Emisyjnych.

3.2. Do Obligacji mają również zastosowanie właściwe przepisy prawa dotyczące instrumentów finansowych, a także odpowiednie Regulacje KDPW i Regulacje ASO.

3.3. Obligacje emitowane są w trybie art. 33 pkt 1) Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych na podstawie (i) art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia Prospektowego, poprzez kierowanie Propozycji Nabycia wyłącznie do inwestorów kwalifikowanych w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia Prospektowego lub (ii) art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia Prospektowego poprzez kierowanie Propozycji Nabycia do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu at. 2 lit. e) Rozporządzenia Prospektowego, tj. oferty publicznej papierów wartościowych, dla której przepisy Rozporządzenia Prospektowego oraz Ustawy o Ofercie nie przewidują obowiązku udostępnienia prospektu ani memorandum informacyjnego, w tym memorandum informacyjnego wskazanego w art. 38b Ustawy o Ofercie.

3.4. Inwestor może złożyć zapis na Obligacje w formie pisemnej lub w postaci elektronicznej, w sposób szczegółowo określony w Propozycji Nabycia.

4. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI

4.1. Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona, z zastrzeżeniem postanowień art. 8 ust. 4 – 8 oraz art. 8a ust. 1 Ustawy o Obligacjach.

4.2. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować do dnia rejestracji Obligacji w KDPW – zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach i Ustawy o Obrocie, a od dnia rejestracji Obligacji w KDPW – zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach, Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW.

4.3. Po ustaleniu uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu Obligacji prawa z Obligacji nie mogą być przenoszone. Jeżeli Emitent nie spełni w terminie przewidzianym w Warunkach Emisji świadczeń z tytułu wykupu Obligacji albo spełni je tylko w części, możliwość przenoszenia praw z Obligacji zostanie przywrócona po upływie tego terminu, przy czym prawa z Obligacji nie będą mogły zostać przeniesione na klienta detalicznego w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie.

4.4. Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do Alternatywnego Systemu Obrotu. Emitent złoży do GPW wniosek o wprowadzenie Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu w terminie 12 (dwunastu) miesięcy od Dnia Emisji.

5. **CEL EMISJI**

5.1. Emitent nie określa celu emisji Obligacji w rozumieniu art. 32 Ustawy o Obligacjach.

6. **WALUTA OBLIGACJI**

6.1. Obligacje będą emitowane w złotych (PLN).

7. **WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA**

7.1. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000 (jeden tysiąc) złotych.

7.2. Cena emisyjna jednej Obligacji jest równa jej wartości nominalnej i wynosi 1.000 (jeden tysiąc) złotych.

8. **WIELKOŚĆ EMISJI**

8.1. Przedmiotem emisji (Oferty) jest nie więcej niż 31.000 (trzydzieści jeden tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 31.000.000 (trzydzieści jeden milionów) złotych.

8.2. Ostateczna liczba i łączna wartość nominalna wyemitowanych Obligacji zostanie określona wskutek dokonania przez Emitenta przydziału Obligacji i ich rejestracji w Ewidencji.

9. **PLANOWANY DZIEŃ PRZYDZIAŁU, PLANOWANY DZIEŃ EMISJI I PRZYDZIAŁ OBLIGACJI**

9.1. Planowanym Dniem Przydziału jest dzień 17 czerwca 2025 r.

9.2. Planowanym Dniem Emisji jest dzień 18 czerwca 2025 r.

9.3. Przydział Obligacji zostanie dokonany pod warunkiem łącznego (kumulatywnego) ziszczenia się następujących zdarzeń:

9.3.1 opłacenia przyjętych zapisów na Obligacje;

9.3.2 osiągnięcia progu emisji, o którym mowa w pkt 10.1 Warunków Emisji;

9.3.3 dostarczenia najpóźniej do Dnia Przydziału Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Zabezpieczeń następujących dokumentów:

a) oświadczeń o ustanowieniu Hipoteki złożonych przez Emitenta oraz WAN 26,

b) Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26,

c) Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta,

przy czym powyższe dokumenty powinny zostać dostarczone Administratorowi Zabezpieczeń w oryginale lub kopii poświadczonej notarialnie. Dopuszcza się dostarczenie Firmie Inwestycyjnej skanów powyższych dokumentów, pod warunkiem potwierdzenia przez Administratora Zabezpieczeń otrzymania ich w formie wymaganej Warunkami Emisji. Za wystarczające uznaje się przekazanie takiego potwierdzenia przez Administratora Zabezpieczeń za pośrednictwem poczty elektronicznej na uzgodniony pomiędzy stronami adres e-mail Firmy Inwestycyjnej.

10. **PRÓG EMISJI**

10.1. Emitent określił próg emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach na poziomie 5.000 (pięć tysięcy) Obligacji.

11. **ŚWIADCZENIA Z OBLIGACJI**

11.1. Obligatariuszom przysługuje prawo wyłącznie do następujących świadczeń:



11.1.1. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Wykupu;

11.1.2. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Odsetek;

11.1.3. świadczenia pieniężnego dodatkowego (premii) z tytułu Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Emitenta, o którym mowa w pkt 13.4.1.

11.2. Z Obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego ze strony Emitenta.

11.3. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.

11.4. 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. W związku z powyższym, miejscem spełnienia świadczenia z Obligacji jest siedziba Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na który spełniane jest powyższe świadczenie.

11.5. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia są wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w Dniu Płatności.

11.6. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane z uwzględnieniem odpowiednich potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych, jeśli obowiązek dokonania przez Emitenta (lub inny podmiot) takiego potrącenia lub pobrania wynika z przepisów prawa obowiązującego w Dniu Płatności. Emitent nie będzie dokonywał na rzecz Obligatariuszy zwrotu kwot wyrównujących pobrane podatki ani żadnych dodatkowych płatności, jeżeli z jakąkolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku, opłaty lub innych należności publicznoprawnych.

11.7. Informacje o numerze rachunku bankowego oraz wszelkie inne informacje i dokumenty wymagane przez Podmiot Prowadzący Rachunek powinny być przez Obligatariusza przekazane w formie i w terminach określonych w regulacjach wewnętrznych takiego podmiotu. Dla uniknięcia wątpliwości, brak płatności na rzecz Obligatariusza świadczenia pieniężnego z tytułu Obligacji spowodowany brakiem przekazania przez tego Obligatariusza informacji o numerze rachunku lub wskazaniem przez Obligatariusza nieprawidłowego rachunku nie stanowi zwłoki lub opóźnienia Emitenta w spełnieniu takiego świadczenia.

11.8. W przypadku opóźnienia Emitenta w spełnieniu świadczeń z tytułu Obligacji Obligatariuszom przysługiwać będą odsetki ustawowe za opóźnienie.

12. WYKUP OBLIGACJI

12.1. Dniem Wykupu jest dzień 17 czerwca 2029 r.

12.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 13, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**"):

12.2.1. na żądanie Obligatariusza zgodnie z pkt 13.3. lub

12.2.2. na żądanie Emitenta zgodnie z pkt 13.4.

12.3. Jeżeli Dzień Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, Obligacje zostaną wykupione w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Wykupu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

12.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek, a w przypadku Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta także premii, o której mowa w pkt 13.4.7.

12.5. Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.

12.6. Zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 3 Ustawy o Obligacjach, Emitent przewiduje możliwość zaliczenia wierzytelności z tytułu wykupu Obligacji na poczet ceny nabycia obligacji emitowanych w przyszłości.

13. WCZEŚNIEJSZY WYKUP OBLIGACJI

13.1. Natychmiastowy wykup w przypadku likwidacji Emitenta zgodnie z art. 74 ust. 5 Ustawy o Obligacjach

13.1.1. W przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby termin ich wykupu jeszcze nie nastąpił.

13.1.2. W przypadku natychmiastowego wykupu Obligacji Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego do dnia natychmiastowego wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

13.2. Natychmiastowy wykup w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia zgodnie z art. 74 ust. 4 Ustawy o Obligacjach

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

13.2.2. W przypadku natychmiastowego wykupu Obligacji Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego do dnia natychmiastowego wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

13.3. Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza

13.3.1. Wcześniejszy wykup zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o Obligacjach

a) W przypadku, gdy Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Obligacji każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych Obligacji.

b) Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia w spełnieniu któregokolwiek ze świadczeń z tytułu Obligacji, nie krótszego jednak niż 3 dni.

13.3.2. Wcześniejszy Wykup zgodnie z art. 74 ust. 3 Ustawy o Obligacjach

W przypadku, gdy Emitent nie ustanowił lub nie spowodował ustanowienia zabezpieczenia w terminach wynikających z Warunków Emisji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.

13.3.3. Inne przypadki Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza

W przypadku, gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej („**Przypadki Naruszenia**"), każdy Obligatariusz może żądać wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji:

a) <u>Zmiana Podstawowej Działalności Gospodarczej</u>

Emitent zmieni w istotnej części rodzaj prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej. Za zmianę rodzaju prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej w istotnej części rozumie się sytuację, w której przychody Grupy Emitenta z Podstawowej Działalności Gospodarczej wyniosą mniej niż 50% całkowitych przychodów Grupy Emitenta na podstawie ostatniego rocznego oraz półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta.

b) <u>Zaprzestanie działalności</u>

Emitent zaprzestanie lub oświadczy, że zamierza zaprzestać prowadzenia, w całości lub istotnej części Podstawowej Działalności Gospodarczej.

c) <u>Zgody, licencje, zezwolenia</u>

Zostaną wycofane lub przestaną obowiązywać jakiekolwiek zgody lub zezwolenia lub licencje umożliwiające Emitentowi wykonywanie Podstawowej Działalności Gospodarczej, przy czym przesłanka ta odnosi się do takiej kategorii zgód lub zezwoleń lub licencji, które warunkują w ogóle prowadzenie przez Emitenta całej Podstawowej Działalności Gospodarczej i nie dotyczą w szczególności poszczególnych zgód lub decyzji administracyjnych odnoszących się do wydawanych Emitentowi pozwoleń/decyzji administracyjnych na realizację danych projektów deweloperskich.

d) <u>Brak spłaty Zadłużenia Finansowego:</u>

i. Jakiekolwiek Zadłużenie Finansowe Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta, w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych (przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy może na wniosek Emitenta ustalić wyższy limit), nie zostanie spłacone w terminie.

ii. Zadłużenie Finansowe Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych (przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy może na wniosek Emitenta ustalić wyższy limit), w sposób prawnie skuteczny zostanie postawione w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego Zadłużenia Finansowego na skutek naruszenia warunków umowy będącej podstawą takiego Zadłużenia Finansowego i stan wymagalności nie zostanie usunięty w okresie przewidzianym w takiej umowie na usunięcie takiego naruszenia (w tym spłatę), a w przypadku braku takiego okresu w okresie 14 (czternastu) dni od dnia postawienia w stan wymagalności i jednocześnie Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta nie dokona zapłaty takich należności postawionych w stan wymagalności w terminie.

e) <u>Naruszenie Wskaźnika Zadłużenia Netto:</u>

Wskaźnik Zadłużenia Netto (po zaokrągleniu do części setnych) będzie wyższy niż 1,00 (jeden).

f) <u>Inne obligacje</u>

i. Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta podejmie decyzję o przydziale obligacji, których termin wykupu/spłaty przypada przed Dniem Wykupu, chyba że środki pieniężne pozyskane w ten sposób zostaną w całości przeznaczone na wykup Obligacji lub refinansowanie istniejących zobowiązań finansowych, o terminie wykupu/spłaty przypadającym przed Dniem Wykupu, z zastrzeżeniem możliwości dokonania przez Emitenta lub podmiot z Grupy Emitenta przydziału obligacji emitowanych na warunkach rynkowych o terminie wykupu/spłaty przypadającym przed Dniem Wykupu w łącznej kwocie nie wyższej niż łączna wartość nominalna obligacji Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta wykupionych po Dniu Emisji.

ii. Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta wykupi lub nabędzie w celu umorzenia lub podejmie decyzję o wcześniejszym wykupie innych obligacji o terminie zapadalności przypadającym po terminie zapadalności Obligacji, chyba że (i) taki wcześniejszy wykup wynika z obligatoryjnego (częściowego) wykupu takich obligacji dokonywanego zgodnie z warunkami ich emisji w związku ze sprzedażą przedmiotu zabezpieczenia takich obligacji lub (ii) Emitent dokona równoczesnego wykupu wszystkich nieumorzonych Obligacji.

iii. Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta podejmie decyzję o emisji obligacji, których warunki będą uprawniały wierzyciela do żądania wykupu/spłaty takiego zobowiązania bez spełnienia jakiegokolwiek warunku, z wyłączeniem pożyczek udzielonych przez podmioty z Grupy Emitenta na rzecz innych podmiotów z Grupy Emitenta, (bezwarunkowa opcja put), przy czym uprawnienia wierzyciela do żądania od Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta wcześniejszego wykupu: (i) pod warunkiem, którego spełnienie zależy od Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta, w szczególności od akceptacji przez Emitenta lub podmiot z Grupy Emitenta żądania wierzyciela, lub (ii) pod warunkiem pozornym, lub (iii) pod innym warunkiem, którego charakter prowadzi w rzeczywistości do umożliwienia wierzycielowi nieograniczonego żądania od Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta wcześniejszego wykupu, uznaje się zastrzeżenie dla wierzyciela bezwarunkowego żądania od Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta wcześniejszego ich wykupu.

g) Zysk. Wypłata dywidendy:

Bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji Emitent dokona wypłat z tytułu uczestnictwa w spółce na rzecz któregokolwiek z akcjonariuszy Emitenta (w tym w szczególności z tytułu obniżenia kapitału zakładowego, umorzenia akcji lub nabycia akcji własnych, wypłaty zysku (dywidendy) lub zaliczki na poczet zysku (dywidendy) lub innej wypłaty o podobnym skutku ekonomicznym, która spowoduje obniżenie Kapitałów Własnych):

(i) w przypadku straty netto za ostatni rok obrotowy wykazanej w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta;

(ii) o wartości przekraczającej jednorazowo lub łącznie w okresie kolejnych 12 miesięcy kalendarzowych 30.000.000 (trzydzieści milionów) złotych.

h) Rozporządzanie majątkiem

Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta dokona transakcji lub serii transakcji na rzecz innego podmiotu (nienależącego do Grupy Emitenta), której/których przedmiotem będą aktywa o wartości rynkowej jednostkowo lub łącznie przekraczającej 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych na warunkach rażąco odbiegających, na niekorzyść Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta, od powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym (przy czym za rażąco niekorzystne uważane będzie rozporządzenie o wartości o 30% niższej od wartości rynkowej), 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.

i) Udzielanie finansowania

Bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, Emitent lub jakikolwiek podmiot z Grupy Emitenta udzieli po Dniu Emisji pożyczki, nabędzie obligacje lub dokona innej podobnej transakcji mającej na celu udzielenie finansowania podmiotowi spoza Grupy Emitenta, z wyłączeniem:

(a) nabywania polskich obligacji skarbowych;

(b) lokowania środków pieniężnych w bankach prowadzących działalność w Polsce;

(c) udostępnienia finansowania dłużnego spółkom celowym lub podmiotom będącym wspólnikami w spółkach celowych, które to spółki są podmiotami powiązanymi z Emitentem oraz są odpowiedzialne za projekt prowadzony przez Grupę Emitenta pod warunkiem, że środki umożliwią realizację lub będą związane z realizacją projektu prowadzonego wspólnie z Grupą Emitenta; oraz

(d) innych transakcji zawartych po Dniu Emisji Obligacji, których łączna kwota, rozumiana jako nierozliczone saldo na dany dzień, nie przekracza łącznie w żadnym czasie kwoty równej co najmniej 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych lub równowartości tej kwoty w innej walucie.

j) Udzielanie zabezpieczenia za zobowiązania podmiotów spoza Grupy Emitenta:

i. Bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta udzieli po Dniu Emisji Obligacji poręczenia za zobowiązania podmiotu spoza Grupy Emitenta, z wyłączeniem: (i) poręczeń za zobowiązania spółek celowych lub podmiotów będących wspólnikami w spółkach celowych, które to spółki są podmiotami powiązanymi z Emitentem oraz są odpowiedzialne za projekt prowadzony przez Grupę Emitenta pod warunkiem, że poręczane zobowiązanie jest związane z realizacją projektu prowadzonego wspólnie z Grupą Emitenta oraz (ii) innych transakcji, których łączna kwota, rozumiana jako aktualne saldo udzielonych i niewygasłych poręczeń na dany dzień, nie przekracza łącznie w żadnym czasie kwoty 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych lub równowartości tej kwoty w innych walutach.

ii. Bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta ustanowi po Dniu Emisji Obligacji hipotekę na jakiejkolwiek nieruchomości będącej jego własnością lub na przysługującym mu prawie użytkowania wieczystego jako zabezpieczenie zobowiązania podmiotu spoza Grupy Emitenta, z zastrzeżeniem możliwości swobodnego (bez konieczności uzyskania odrębnych zgód) ustanowienia przez Emitenta lub podmiot z Grupy Emitenta takiej hipoteki do kwoty 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych za zobowiązania podmiotu, w którym Witold Anyszka (PESEL: 62092000012) lub Rafał Anyszka (PESEL: 83072000213) pełni funkcję beneficjenta rzeczywistego.

k) Regulowanie zobowiązań przez Emitenta oraz podmioty z Grupy Emitenta:

i. Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta nie zapłaci w wymaganym terminie kwoty równej jednorazowo lub łącznie co najmniej 5.000.000 (pięć milionów) złotych, zasądzonej jednym lub więcej prawomocnym orzeczeniem lub ostateczną lub prawomocną decyzją administracyjną.

ii. Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta ogłosi, że stał się niezdolny do spłaty swoich zobowiązań w terminach ich wymagalności.

l) Niewypłacalność:

i. Emitent stanie się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Prawa Upadłościowego lub Prawa Restrukturyzacyjnego.

ii. Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu niemożności terminowego wykonania swoich zobowiązań będzie prowadził negocjacje z ogółem swoich wierzycieli.

iii. Z powodu zagrożenia niewypłacalnością Emitent rozpocznie negocjacje z ogółem swoich wierzycieli lub pewną kategorią swoich wierzycieli z zamiarem zmiany zasad spłaty swojego zadłużenia.

iv. Emitent zawrze z nadzorcą układu umowę o sprawowanie nadzoru nad przebiegiem postępowania o zatwierdzenie układu.

v. Emitent rozpocznie samodzielne zbieranie głosów dotyczące propozycji układowej, np. dostarczy któremukolwiek ze swoich wierzycieli kartę do głosowania.

MI

m) Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne:

i. Zostanie zwołane posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta w celu podjęcia uchwały:

(a) w przedmiocie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta, lub

(b) w przedmiocie złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta w rozumieniu art. 2 Prawa Restrukturyzacyjnego, lub

(c) w przedmiocie podjęcia jakichkolwiek czynności mających na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego w stosunku do Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta, w szczególności w przedmiocie przygotowania propozycji układowych, zawarcia umowy z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub w przedmiocie ustalenia dnia układowego w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego, lub

(d) odbędzie się bez zwołania posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta obejmujące swym porządkiem lub przebiegiem podjęcie uchwały w ww. sprawach.

ii. Zostanie podjęta przez organ Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta jakakolwiek z uchwał, o których mowa powyżej.

iii. Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta podejmie jakiekolwiek czynności mające na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego (za wyjątkiem złożenia wniosku o zatwierdzenie układu), w szczególności zawrze umowę z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub ustali dzień układowy w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego lub przedłoży wierzycielom propozycje układowe, w tym przedłoży wierzycielom karty do głosowania, o których mowa w art. 212 i 213 Prawa Restrukturyzacyjnego.

iv. Zostanie wyznaczony tymczasowy nadzorca sądowy lub zarządca przymusowy przedsiębiorstwa Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta.

n) Egzekucja:

Na podstawie prawomocnego tytułu wykonawczego umożliwiającego egzekwowanie od Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta świadczenia o wartości nominalnej (bez odsetek i zasądzonych kosztów) stanowiącej co najmniej 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych, nastąpi prawomocne zajęcie komornicze lub zostanie skierowana egzekucja, która nie zostanie umorzona lub uchylona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 120 (stu dwudziestu) dni od dnia uzyskania przez Emitenta lub przez podmiot z Grupy Emitenta informacji o jej rozpoczęciu, i w razie wniesienia środka zaskarżenia nie zostanie we wskazanym powyżej terminie wstrzymana do czasu rozpatrzenia środka zaskarżenia.

o) Rozwiązanie Emitenta lub zmiana siedziby

Wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała Walnego Zgromadzenia 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.

p) Zmiana kontroli

i. Łącznie Witold Anyszka (PESEL: 62092000012) i Rafał Anyszka (PESEL: 83072000213) utracą kontrolę nad Emitentem, tj. bezpośrednio lub pośrednio będą posiadali łącznie akcje Emitenta uprawniające do mniej niż 50% głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta.

ii. Siedziba lub adres zamieszkania podmiotów, które posiadają samodzielnie lub łącznie ponad 50% akcji Emitenta będzie poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej.

q) Oświadczenia i zapewnienia Emitenta

Którekolwiek z oświadczeń i zapewnień złożonych przez Emitenta w Propozycji Nabycia okaże się nieprawdziwe w całości lub w części, na moment, w którym zostało złożone.

r) Obstrukcja Zgromadzenia Obligatariuszy:

Emitent:

i. w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia stosownego żądania przez Obligatariuszy nie zwoła 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 uniemożliwi w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy na żądanie Obligatariuszy z zachowaniem powyższych terminów; lub

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

s) Brak notowania Obligacji w ASO:

i. Emitent nie doprowadzi w terminie 12 miesięcy od Dnia Emisji do złożenia wniosku o wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO.

ii. W przypadku wprowadzenia Obligacji do obrotu w ASO, zostaną one wycofane z obrotu w ASO przed Dniem Wykupu na żądanie Emitenta złożone bez uprzedniej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy bądź na podstawie decyzji GPW.

t) Niewykonywanie obowiązków informacyjnych:

i. Emitent nie wypełni lub nieprawidłowo wypełni obowiązki informacyjne wskazane w pkt 19.1 - 19.3 Warunków Emisji, a opóźnienie w wykonaniu takich obowiązków przekraczać będzie 10 (dziesięć) Dni Roboczych.

ii. W skonsolidowanym półrocznym lub rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta nie zostanie wskazany poziom Wskaźnika Zadłużenia Netto, a Emitent nie przekaże, w sposób określony w pkt 19.1 Warunków Emisji, informacji o poziomie tych wskaźników w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia publikacji skonsolidowanego raportu rocznego lub półrocznego.

u) Wartość Hipotek

Poziom Wskaźnika LTV na Dzień Weryfikacji będzie wyższy niż 80% (osiemdziesiąt procent) i Emitent nie doprowadzi do obniżenia poziomu Wskaźnika LTV w terminie i na zasadach przewidzianych w pkt 15.13.2 Warunków Emisji.

v) Zabezpieczenie Obligacji, umowa z Administratorem Zabezpieczeń i Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta oraz WAN 26:

i. którekolwiek z Zabezpieczeń wygaśnie lub zostanie prawomocnie stwierdzona ich nieważność lub bezskuteczność.

ii. Emitent nie wykona lub nienależycie wykona którykolwiek z jego obowiązków określonych w pkt. 15 Warunków Emisji.

iii. Hipoteka zostanie wykreślona z księgi wieczystej lub utraci najwyższe pierwszeństwo.

iv. Umowa przelewu wierzytelności z umów ubezpieczenia, o których mowa w pkt 15.16 Warunków Emisji okaże się nieważna lub bezskuteczna oraz w ciągu 30 dni od dnia wystąpienia tego naruszenia nie zostanie ono usunięte.

v. W terminie 30 dni od dnia, w którym umowa z Administratorem Zabezpieczeń z jakichkolwiek przyczyn przestanie obowiązywać, nie zostanie ustanowiony nowy Administrator Zabezpieczeń.

13.3.4. Emitent zobowiązuje się do informowania (w sposób wskazany w pkt 20) Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczeń i Firmy Inwestycyjnej o jakimkolwiek przypadku wystąpienia zdarzeń opisanych w pkt 13.1 i 13.2 niezwłocznie, ale nie później niż w trzecim Dniu Roboczym po uzyskaniu przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu. Emitent zobowiązuje się do informowania (w sposób wskazany w pkt 20.1) Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczeń i Firmy Inwestycyjnej o jakimkolwiek przypadku wystąpienia zdarzeń opisanych w pkt 13.3, gdy zdarzenie takie trwać będzie co najmniej 3 (trzy) Dni Robocze od dnia powzięcia przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu - nie później niż w kolejnym Dniu Roboczym po upływie takiego okresu 3 (trzech) Dni Roboczych od dnia powzięcia przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu.

13.3.5. Jeżeli stan faktyczny stanowiący Przypadek Naruszenia przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte przed datą zgłoszenia żądania Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatariusza przez któregokolwiek z Obligatariuszy, o czym Emitent zawiadomi Obligatariuszy w sposób wskazany w pkt 2020, wystąpienie danego zdarzenia nie będzie uważane za stanowiące Przypadek Naruszenia stanowiący podstawę żądania Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatariusza. Za Przypadek Naruszenia nie będzie uważane także wystąpienie takiego zdarzenia, które spełnia chociażby jeden z następujących warunków (i) na wystąpienie takiego zdarzenia wyraziło zgodę Zgromadzenie Obligatariuszy w formie uchwały, (ii) pomimo wystąpienia takiego zdarzenia, Zgromadzenie Obligatariuszy podjęło uchwałę o braku zgody na składanie przez Obligatariuszy żądań Wcześniejszego Wykupu.

13.3.6. Procedura Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza:

a) Żądanie Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatariusza może zostać zgłoszone przez Obligatariusza od dnia, w którym Emitent zawiadomił lub powinien był zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt 13.3.4, do upływu 30 (trzydziestu) dni od daty, w której Obligatariusze zostali poinformowani przez Emitenta o wystąpieniu takiego Przypadku Naruszenia („**Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań**");

b) Zawiadomienie z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza powinno zostać przesłane przez Obligatariusza Emitentowi oraz właściwemu Podmiotowi Prowadzącemu Rachunek w formie pisemnej lub w formie elektronicznej (w rozumieniu art. 78^1 Kodeksu Cywilnego);

c) Zawiadomienie z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza powinno wskazywać:

i. liczbę posiadanych przez Obligatariusza Obligacji objętych żądaniem wcześniejszego wykupu,

ii. odpowiednią, trwającą okoliczność określoną w pkt 13.3.1 lub 13.3.2 albo trwający Przypadek Naruszenia stanowiące podstawę żądania wykupu Obligacji przez Obligatariusza;

d) Obligatariusz wraz z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza powinien przedstawić dokument potwierdzający zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu;

e) Emitent zobowiązany będzie dokonać Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza w terminie 30 (trzydzieści) dni od Dnia Zakończenia Przyjmowania Żądań, z zastrzeżeniem lit. f) poniżej;

f) W przypadku gdy Emitent nie poinformuje Obligatariuszy o wystąpieniu Przypadku Naruszenia przez okres 30 (trzydziestu) dni od dnia, w którym Emitent powinien tego dokonać zgodnie z pkt 13.3.4 („**Okres Opóźnienia w Powiadomieniu**"), Emitent zobowiązany będzie dokonać Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza w odniesieniu do Obligacji objętych danym żądaniem Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza w terminie:

i. 15 (piętnaście) Dni Roboczych od dnia upływu Okresu Opóźnienia w Powiadomieniu – w odniesieniu do żądań Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariuszy zgłoszonych w Okresie Opóźnienia w Powiadomieniu;

ii. 15 (piętnaście) Dni Roboczych od dnia zgłoszenia przez danego Obligatariusza żądania Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariuszy – w odniesieniu do żądań Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariuszy zgłoszonych po upływie Okresu Opóźnienia w Powiadomieniu, a przed Dniem Zakończenia Przyjmowania Żądań.

13.4. Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta

13.4.1. Z zastrzeżeniem pkt ~~17~~15.13.~~21.17.2.~~ a), Emitent ma prawo, ale nie obowiązek, wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupywanych Obligacji) lub określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich Obligacji (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości nominalnej Obligacji, nieprowadzący do umorzenia wykupywanych Obligacji) przed Dniem Wykupu. W przypadku wykupu częściowego Emitent może skorzystać z ww. prawa wielokrotnie.

13.4.2. Dniem Wcześniejszego Wykupu może być dowolny Dzień Roboczy, z zastrzeżeniem, że Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta może zostać przeprowadzony najwcześniej w Dniu Płatności Odsetek za pierwszy Okres Odsetkowy.

13.4.3. W celu dokonywania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, Emitent ma obowiązek zawiadomić Obligatariuszy o takim Wcześniejszym Wykupie poprzez zamieszczenie stosownego zawiadomienia na Stronie Internetowej Emitenta nie później niż na 15 (piętnaście) Dni Roboczych przed proponowanym Dniem Wcześniejszego Wykupu. W zawiadomieniu o Wcześniejszym Wykupie na Żądanie Emitenta Emitent określi:

a) Dzień Wcześniejszego Wykupu;

b) tryb przeprowadzenia 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;

c) w przypadku Wcześniejszego Wykupu w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji – liczbę Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi

d) w przypadku Wcześniejszego Wykupu w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – część wartości nominalnej wszystkich Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi.

13.4.4. W przypadku, gdy Wcześniejszemu Wykupowi na Żądanie Emitenta podlegać będzie liczba Obligacji mniejsza niż liczba wyemitowanych Obligacji, liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegająca Wcześniejszemu Wykupowi na Żądanie Emitenta będzie ustalana według następującego wzoru:

$$LO = WO \times LOPW / WWO$$

LO - oznacza liczbę Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Wcześniejszemu Wykupowi na Żądanie Emitenta (zaokrągloną w dół do jednej Obligacji);

WO - oznacza wszystkie Obligacje posiadane przez danego Obligatariusza;

LOPW - oznacza liczbę Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi na Żądanie Emitenta określonych w zawiadomieniu, o którym mowa w pkt 13.4.3;

WWO - oznacza wszystkie niewykupione Obligacje.

13.4.5. W przypadku, gdy liczba Obligacji podlegająca Wcześniejszemu Wykupowi obliczona zgodnie ze wzorem przedstawionym w pkt 13.4.4 będzie mniejsza od liczby Obligacji określonej w zawiadomieniu Emitenta, o którym mowa w pkt 13.4.3, liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Wcześniejszemu Wykupowi, zaokrąglona w dół do jednej Obligacji, będzie podlegać zwiększeniu o jeden począwszy od Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była największa liczba Obligacji do Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była najmniejsza liczba Obligacji, aż do osiągnięcia stanu, w którym łączna liczba Obligacji podlegająca Wcześniejszemu Wykupowi będzie równa liczbie Obligacji określonej w zawiadomieniu.

13.4.6. W przypadku, gdy nie będzie możliwe zwiększenie liczby Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi w sposób opisany w pkt 13.4.4, w szczególności z uwagi na taką samą liczbę Obligacji zapisanych na co najmniej dwóch Rachunkach Obligacji w Dniu Ustalenia Praw, zwiększenie liczby Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi nastąpi w sposób losowy.

13.4.7. Z zastrzeżeniem pkt 15.13.3, z tytułu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta Emitent, poza Kwotą Wykupu (a w przypadku wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – odpowiedniej części Kwoty Wykupu) oraz należną Kwotą Odsetek, wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji będących przedmiotem danego Wcześniejszego Wykupu (a w przypadku wcześniejszego wykupu w drodze wykupu części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – od wartości wykupywanej części Kwoty Wykupu), w następującej wysokości:

Okres Odsetkowy, w którym następuje Wcześniejszy Wykup	**Wartość premii**
2	1,00%
3 – 4	0,75%
5 – 6	0,50%
7 – 8	0,00%

14. ODSETKI OD OBLIGACJI

14.1. Obligacje są oprocentowane.

14.2. Naliczanie Odsetek

14.2.1. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy.

14.2.2. Odsetki naliczane będą począwszy od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. Dnia Przydziału (włącznie z tym dniem) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

14.2.3. W przypadku, gdy Kwota Odsetek naliczana ma być za okres krótszy niż pełny Okres Odsetkowy, będzie ona obliczana w oparciu o rzeczywistą liczbę dni w tym okresie licząc od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie z tym dniem), albo od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem) w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego, do Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

14.2.4. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, z zastrzeżeniem, że w przypadku opóźnienia w zapłacie Kwoty Wykupu Obligatariuszowi będą przysługiwały ustawowe odsetki za opóźnienie od niezapłaconej części Kwoty Wykupu. W żadnym przypadku kwota jakichkolwiek odsetek kapitałowych z tytułu Obligacji nie ulegnie kapitalizacji i nie będą naliczane odsetki kapitałowe od takiej kwoty odsetek kapitałowych.

14.3. Termin i sposób wypłaty Odsetek

14.4. Kwota Odsetek będzie wypłacana z dołu w Dniach Płatności Odsetek, przy czym, jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie Dniem Roboczym, Kwota Odsetek zostanie wypłacona w najbliższym Dniu Roboczym następującym po Dniu Płatności Odsetek. W takim wypadku Obligatariuszowi nie będą przysługiwały odsetki za opóźnienie lub zwłokę w dokonaniu płatności lub jakiekolwiek inne dodatkowe płatności. Okresy Odsetkowe oraz Dni Płatności Odsetek.

Okres odsetkowy	Początek Okresu Odsetkowego	Dzień ustalenia praw do odsetek	Koniec Okresu Odsetkowego i Dzień Płatności Odsetek	Liczba dni w okresie odsetkowym
1.	Dzień Przydziału	15 grudnia 2025 r.	17 grudnia 2025 r.	Zależna od Dnia Przydziału
2.	17 grudnia 2025 r.	15 czerwca 2026 r.	17 czerwca 2026 r.	182
3.	17 czerwca 2026 r.	15 grudnia 2026 r.	17 grudnia 2026 r.	183
4.	17 grudnia 2026 r.	15 czerwca 2027 r.	17 czerwca 2027 r.	182
5.	17 czerwca 2027 r.	15 grudnia 2027 r.	17 grudnia 2027 r.	183
6.	17 grudnia 2027 r.	14 czerwca 2028 r.	17 czerwca 2028 r.	183
7.	17 czerwca 2028 r.	14 grudnia 2028 r.	17 grudnia 2028 r.	183
8.	17 grudnia 2028 r.	14 czerwca 2029 r.	17 czerwca 2029 r.	182

14.5. Wysokość Kwoty Odsetek

14.5.1. Wysokość Oprocentowania jest zmienna i jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę w wysokości 5,50 p.p. (pięć punktów procentowych 50/100), z zastrzeżeniem postanowień pkt 14.5.2 – 14.5.3.

14.5.2. Jeżeli według stanu na Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania dla danego Okresu Odsetkowego nie zostanie ustanowiona Hipoteka (inna niż Hipoteka Dodatkowa) na zasadach określonych w pkt 15 Warunków Emisji, Marża obowiązująca dla takiego Okresu Odsetkowego zostanie podwyższona o 25 p.b. (dwadzieścia pięć punktów bazowych) i będzie wynosiła 5,75 p.p. (pięć i siedemdziesiąt pięć setnych punktu procentowego). Dla uniknięcia wątpliwości zwolnienie Nieruchomości spod obciążenia Hipoteką, o którym mowa w pkt 15.15 Warunków Emisji, nie stanowi podstawy do podwyższenia Marży.

14.5.3. Obniżenie wysokości Marży do poziomu 5,50 p.p. (pięć punktów procentowych 50/100) nastąpi na pisemny wniosek Emitenta skierowany do Agenta Kalkulacyjnego pod warunkiem wystąpienia zdarzenia uprawniającego do obniżenia Marży oraz złożenia takiego wniosku, najpóźniej w Dniu Ustalenia Stawki Oprocentowania dla kolejnego Okresu Odsetkowego. Obniżona wysokość Marży obowiązuje począwszy od takiego kolejnego Okresu Odsetkowego, z zastrzeżeniem pkt 14.5.2.

14.5.4. Obligatariuszowi za każdy Okres Odsetkowy przysługuje Kwota Odsetek obliczona zgodnie z poniższym wzorem:

KO = N × O × n / 365

gdzie:

KO - oznacza zaokrągloną do drugiego miejsca po przecinku Kwotę Odsetek za dany Okres Odsetkowy od jednej Obligacji,

N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji w danym Okresie Odsetkowym,

O - oznacza Oprocentowanie w ujęciu rocznym,

n - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu).

14.6. Kwotę Odsetek oblicza się i podaje po zaokrągleniu (matematycznym) do dwóch miejsc po przecinku, tj. o jednego grosza, przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę.

14.7. Stopą Bazową dla Obligacji jest WIBOR dla 6-miesięcznych depozytów międzybankowych wyrażonych w złotych.

14.8. Stopę Bazową ustala się na Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania.

14.9. W przypadku, gdy Stopa Bazowa dla Obligacji nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami (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.

14.10. 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.

14.11. Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod:

a) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował lub wskazał do stosowania zamiast WIBOR uprawniony organ administracji publicznej (w tym minister właściwy do spraw instytucji finansowych), lub inny podmiot uprawniony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa - przez wskazanie rozumie się wyznaczenie zamiennika Wskaźnika Alternatywnego w trybie art. 23c Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych;

b) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR Komisja Nadzoru Finansowego;

c) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Narodowy Bank Polski;

d) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Administrator Wskaźników Referencyjnych;

e) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR organizacja branżowa lub inny podmiot, który został formalnie wskazany przez uprawniony organ administracji publicznej (w tym zwłaszcza ministra właściwego do spraw instytucji finansowych, Komisję Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski) i który zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR;

f) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który Kontrahent Centralny zastosował zamiast WIBOR w rozliczanych przez siebie transakcjach; albo

g) Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski.

14.12. Agent Kalkulacyjny stosuje metody, o których mowa w pkt 14.11 w kolejności od a) do g). Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie da rezultatu w postaci możliwości ustalenia Stopy Bazowej do Dnia Ustalenia Stawki Oprocentowania włącznie z tym dniem (w przypadku, gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).

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

(i) 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;

(ii) 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;

(iii) 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:

1. 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,

2. biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR, jak i Wskaźnik Alternatywny.

14.14. Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczane przez Agenta Kalkulacyjnego. Emitent opublikuje w sposób określony w pkt 20 informację o Wskaźniku Alternatywnym oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub informację, że Korekta nie jest wymagana.

14.15. 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.

14.16. W przypadku, gdy zgodnie z pkt 14.10 powyżej Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi WIBOR, postanowienia Warunków Emisji odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego.

14.17. Zmiana metody obliczania WIBOR lub Wskaźnika Alternatywnego ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora za istotną zmianę, nie stanowi podstawy do zmiany Warunków Emisji lub stosowania Korekty.

14.18. Agent Kalkulacyjny będzie dokonywał ustalenia Stopy Bazowej oraz będzie obliczał Kwoty Odsetek od jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy nie później niż w Dniu Roboczym następującym po Dniu Ustalenia Stawki Oprocentowania. Wszelkie ustalenia i obliczenia zostaną dokonane przez Agenta Kalkulacyjnego w sposób oraz według zasad określonych w Warunkach Emisji.

14.19. Stopa Bazowa ustalona przez Agenta Kalkulacyjnego dla danego Okresu Odsetkowego (z wyjątkiem konieczności usunięcia technicznych omyłek kalkulacyjnych Agenta Kalkulacyjnego) jest ostateczna i nie podlega zmianie, niezależnie od jakichkolwiek okoliczności mających miejsce po jej ustaleniu (w szczególności na skutek przywrócenia w trakcie tego Okresu Odsetkowego możliwości ustalenia dotychczasowej Stopy Bazowej).

14.20. W przypadku gdy ustalona Stopa Bazowa będzie mniejsza niż zero, dla potrzeb obliczenia Kwoty Odsetek przyjmuje się, że Stopa Bazowa wynosi zero.

14.21. Agent Kalkulacyjny nie będzie ponosił odpowiedzialności za żadne szkody, koszty ani straty poniesione przez jakiekolwiek osoby, wynikające z wykonania lub niewykonywania czynności Agenta Kalkulacyjnego, w szczególności z powodu niewłaściwego określenia lub nieokreślenia Wskaźnika Alternatywnego, Korekty lub Stopy Bazowej, chyba że są one bezpośrednio spowodowane jego rażącym niedbalstwem (nie dotyczy odpowiedzialności za czynności związane z wyborem, określeniem lub stosowaniem Wskaźnika Alternatywnego lub Korekty) lub winą umyślną (w każdym przypadku).

14.22. W przypadku gdy Stopa Bazowa nie może być określona zgodnie z powyższymi zasadami, zostanie ona ustalona na poziomie ostatniej obowiązującej Stopy Bazowej w Okresie Odsetkowym bezpośrednio poprzedzającym Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania.

15. ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z OBLIGACJI

15.1. Na podstawie zawartej w dniu 27 maja 2025 r. pomiędzy Emitentem a Administratorem Zabezpieczeń umowy administrowania zabezpieczeniami, której kopia stanowić będzie załącznik do Propozycji Nabycia („**Umowa z AZ**"), Administrator Zabezpieczeń został ustanowiony administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach, zaś w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Hipoteki również administratorem hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach. Administrator Zabezpieczeń wykonuje prawa i obowiązki Obligatariuszy z tytułu zabezpieczeń Obligacji we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy. Szczegółowe zasady wykonywania przez Administratora Zabezpieczeń jego funkcji i podejmowania przez niego czynności, jak również zasady odpowiedzialności Administratora Zabezpieczeń, określone zostały w Umowie z AZ.

15.2. Na moment rozpoczęcia emisji Obligacji, wierzytelności z Obligacji są niezabezpieczone.

15.3. Rejestracja Obligacji w KDPW i ich zapisanie po raz pierwszy na Rachunkach Obligacji nastąpi przed ustanowieniem zabezpieczeń określonych w niniejszych Warunkach Emisji. Terminy i warunki dotyczące ustanowienia zabezpieczeń Obligacji zostały wskazane poniżej.

15.4. Roszczenia Obligatariuszy wobec Emitenta, wynikające z Obligacji i związane z emisją Obligacji będą zabezpieczone Hipoteką, która w równym stopniu i docelowo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) będzie zabezpieczać wszystkie roszczenia wynikające z Obligacji wraz z roszczeniami z tytułu Pozostałych Obligacji do kwoty 46.500.000 (czterdzieści sześć milionów pięćset tysięcy 00/100) złotych (suma hipoteki), tj. do kwoty nie niższej niż 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji, oraz Pozostałych Obligacji.

Treść Hipoteki ustanowionej na Nieruchomościach będzie mogła zostać w przyszłości zmieniona przez Emitenta – na co inwestor składający zapis na Obligacje oraz każdoczesny Obligatariusz oraz Administrator Zabezpieczeń działający w imieniu własnym lecz na rzecz każdoczesnych Obligatariuszy wyraża z góry zgodę – w ten sposób, iż bez zmniejszenia zakresu zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji, Hipoteka będzie zabezpieczać również wierzytelności z tytułu wyemitowanych Pozostałych Obligacji z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia, w wysokości nie mniejszej niż 150% wartości nominalnej dotychczas wyemitowanych Obligacji. Łączna wartość nominalna Obligacji i Pozostałych Obligacji posiadających zabezpieczenie hipoteczne na tych samych Nieruchomościach, nie może przekroczyć 31.000.000 PLN.

15.5. Emitent będący na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji właścicielem Nieruchomości 1 oraz Nieruchomości 2, zobowiązuje się złożyć nie później niż w Dniu Przydziału na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenia w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki.

15.6. Emitent zobowiązuje się spowodować, że WAN 26 będący na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji właścicielem Nieruchomości 3, Nieruchomości 4 oraz Nieruchomości 5 nie później niż w Dniu Przydziału złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenia w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki.

15.7. Emitent zobowiązuje się spowodować, że notariusz, w obecności którego zostaną sporządzone akty notarialne w przedmiocie ustanowienia Hipoteki, nie później niż w dniu ich sporządzenia złoży z wykorzystaniem systemu teleinformatycznego w odpowiednich sądach wieczystoksięgowych wnioski o wpis Hipoteki. W przypadku odłączenia, w tym w wyniku podziału lub sprzedaży, części Nieruchomości z macierzystej księgi wieczystej, do czasu spłaty wszystkich zobowiązań wynikających z Obligacji takie odłączenie możliwe jest wyłącznie pod warunkiem wpisania Hipoteki w pełnej wartości również w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla takiej odłączanej części Nieruchomości.

15.8. Termin ustanowienia Hipoteki

Hipoteka zostanie ustanowiona na najwyższym (pierwszym) miejscu hipotecznym na zasadzie *pari passu* z Pozostałymi Obligacjami w terminie do 30 czerwca 2026 r. Przez ustanowienie Hipoteki rozumie się dokonanie odpowiednich prawomocnych wpisów w działach IV właściwych ksiąg wieczystych prowadzonych dla każdej z Nieruchomości.

15.9. Wycena przedmiotów Hipoteki

Zgodnie z art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach Emitent poddał Nieruchomości wycenie uprawnionego biegłego. Podmiot dokonujący wyceny posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny przedmiotu zabezpieczenia, oraz zachowuje bezstronność i niezależność.

Uprawnieni rzeczoznawcy majątkowi Magdalena Gocłowska (Rzeczoznawca Majątkowy nr uprawnień 6523) i Ewa Nowak (Rzeczoznawca Majątkowy nr uprawnień 4639) dokonali łącznie jako Polish Properties niezależnej wyceny Nieruchomości 1, Nieruchomości 2 i Nieruchomości 3.

Uprawniony rzeczoznawca majątkowy Alojzy Kiziniewicz (Rzeczoznawca Majątkowy nr uprawnień 15) dokonał niezależnej wyceny Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5. Wycena każdego z przedmiotów

Hipoteki wraz ze wskazaniem operatu szacunkowego, z którego pochodzi, została przedstawiona w tabeli poniżej. Skróty wycen każdego z przedmiotów Hipoteki stanowią odpowiednio Załączniki nr 2 – 6 do Warunków Emisji.

Przedmiot Hipoteki	Wycena (w złotych)	Operat	Skrót wyceny
Nieruchomość 1	6 030 147 PLN*	Wyciąg z operatu szacunkowego nieruchomości lokalowej zlokalizowanej w budynku mieszkalno-biurowym Babka Tower (działka ewidencyjna 3/1) położonym w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80, lokal nr VII, z dnia 15 kwietnia 2025 r.	Załącznik nr 2 do Warunków Emisji
Nieruchomość 2	• lokal w budynku mieszkalno - biurowym: 11 803 692 PLN* • dwa tarasy przylegające do Nieruchomości 2: 7 740 827 PLN*	Wyciąg z operatu szacunkowego nieruchomości lokalowej zlokalizowanej w budynku mieszkalno-biurowym Babka Tower (działka ewidencyjna 3/1) wraz z przylegającymi do tego lokalu dwoma tarasami, oraz wyłącznym prawem do korzystania z 59 miejsc parkingowych położonym w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80, lokal nr 157, z dnia 15 kwietnia 2025 r.	Załącznik nr 3 do Warunków Emisji
Nieruchomość 3	6 329 516 PLN*	Wyciąg z operatu szacunkowego nieruchomości lokalowej zlokalizowanej w budynku mieszkalno-biurowym Babka Tower (działka ewidencyjna nr 3/1) położonym w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80, lokal nr VI, z dnia 15 kwietnia 2025 r .	Załącznik nr 4 do Warunków Emisji
Nieruchomość 4	3 235 000 PLN	Wyciąg z operatu szacunkowego nieruchomości lokalowej zlokalizowanej w Węgorzewie przy ul. Małej 6 lokal nr I, z dnia 11 kwietnia 2025 r.	Załącznik nr 5 do Warunków Emisji
Nieruchomość 5	2 160 000 PLN	Wyciąg z operatu szacunkowego nieruchomości lokalowej zlokalizowanej w Węgorzewie przy ul. Małej 6 lokal nr II, z dnia 11 kwietnia 2025 r.	Załącznik nr 6 do Warunków Emisji
Razem:	**37 299 182 PLN**		



** Wartość rynkowa w operacie wskazana w EUR przeliczona na PLN wg kursu NBP EUR/PLN=4,2767 na dzień 15.04.2025 r., tj. na datę określenia wartości Nieruchomości*

Wycena nie stanowi gwarancji, że w razie zaistnienia takiej potrzeby przedmiot Hipoteki zostanie sprzedany po tej cenie.

15.10. Istniejące obciążenia na przedmiotach Hipoteki

Na dzień 20 listopada 2025 r. tj. ~~sporządzenia niniejszych~~jeden dzień roboczy przed zwołaniem Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany treści Warunków Emisji, w działach IV ksiąg wieczystych prowadzonych odpowiednio dla Nieruchomości 1 oraz Nieruchomości 2 ~~wpisane są następujące (takie same) hipoteki:~~

- ~~—~~wpisana jest na pierwszym miejscu –hipoteka umowna łączna ~~ustanowiona~~ na rzecz ~~mBank S.A.~~GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska, na kwotę ~~19.650~~46.500.000 ~~(dziewiętnaściezł~~ (czterdzieści sześć milionów ~~sześćset pięćdziesiąt~~pięćset tysięcy~~)~~ złotych~~,)~~, celem zabezpieczenia wierzytelności z tytułu ~~Umowy Kredytu nr 17/108/15/D/IN z dnia 17 listopada 2015 r.~~

- ~~na drugim miejscu – hipoteka umowna łączna na rzecz mBank S.A. na kwotę 7.740.000 (siedem milionów siedemset czterdzieści tysięcy) złotych, celem zabezpieczenia wierzytelności z tytułu umowy ramowej i transakcji nr N1/10668/15~~wyemitowanych przez Emitenta Obligacji oraz ~~17/119/15/Z/ND z dnia 17 listopada 2015 r.~~

  ~~(„Istniejące Obciążenie na Nieruchomości 1 i Nieruchomości 2").~~

~~Emitent zobowiązuje się w terminie 10 Dni Roboczych od dnia spłaty wyżej opisanych zobowiązań wobec mBank S.A. złożyć w odpowiednim sądzie wieczystoksięgowym wnioski o wykreślenie hipotek, o których mowa powyżej.~~

~~Jeżeli do czasu złożenia wniosku o wpis Hipoteki, Nieruchomość 1 oraz Nieruchomość 2 będą obciążone Istniejącym Obciążeniem na Nieruchomości 1 i Nieruchomości 2, Emitent zapewni, że Hipoteka zostanie wpisana na bezpośrednio kolejnym (trzecim) miejscu hipotecznym, z zastrzeżeniem, że po wykreśleniu (zwolnieniu) Istniejącego Obciążenia na Nieruchomości 1 i Nieruchomości 2, Hipoteka zostanie wpisana na najwyższym (pierwszym) miejscu hipotecznym.~~

obligacji serii F. Na dzień ~~sporządzenia niniejszych~~20 listopada 2025 r., tj. jeden dzień roboczy zwołaniem Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany treści Warunków Emisji, w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 3 wpisane są następujące hipoteki:

- na pierwszym miejscu wpisana jest hipoteka umowna na rzecz DJM Trust Administrator sp. z o. o. na kwotę 12.000.000 (dwanaście milionów) złotych („**Istniejące Obciążenie na Nieruchomości 3**") celem zabezpieczenia wszelkich wierzytelności z tytułu obligacji serii Mount 3 oraz obligacji serii Mount 4 wyemitowanych przez Emitenta. Emitent w dniu 2 września 2025 r. złożył wniosek o wykreślenie hipoteki, o której mowa w zdaniu poprzednim.

~~Emitent zobowiązuje się doprowadzić do złożenia w terminie 10 Dni Roboczych od dnia wykupu obligacji serii Mount_3 oraz Mount_4 w odpowiednim sądzie wieczystoksięgowym wniosku o wykreślenie hipoteki, o której mowa w zdaniu poprzednim.~~

~~Jeżeli do czasu złożenia wniosku o wpis Hipoteki, Nieruchomość 3 będzie obciążona Istniejącym Obciążeniem na Nieruchomości 3, Emitent zapewni, że Hipoteka zostanie wpisana na bezpośrednio kolejnym (drugim) miejscu hipotecznym, z zastrzeżeniem, że po wykreśleniu (zwolnieniu) Istniejącego Obciążenia na Nieruchomości 3, Hipoteka zostanie wpisana na najwyższym (pierwszym) miejscu hipotecznym.~~

~~Na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji w działach IV ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5 wpisana jest hipoteka umowna na rzecz Faktoria sp. z o.o. na kwotę 5.500.000 (pięć milionów pięćset tysięcy) złotych każda („Istniejące Obciążenie na Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5"). W dniu 30 stycznia 2025 r. Faktoria sp. z o.o. złożyła oświadczenie o zrzeczeniu się hipoteki i zgodzie na wykreślenie Istniejącego Obciążenia~~

~~na Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5 z księgi wieczystej prowadzonej odpowiednio dla Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5. W dniu 5 marca 2025 r. Emitent złożył drogą korespondencyjną w odpowiednim sądzie wieczystoksięgowym wniosek o wykreślenie hipoteki, o której mowa w zdaniu pierwszym tego akapitu. Emitent przedłożył Administratorowi Zabezpieczeń i Firmie Inwestycyjnej zgodę Faktoria sp. z o.o. na wykreślenie hipoteki wraz z potwierdzeniem złożenia wniosku, o którym mowa w zdaniu poprzednim. W dziale IV ksiąg wieczystych prowadzonych odpowiednio dla Nieruchomości 4 oraz Nieruchomości 5 widnieją wzmianki o wykreśleniu Istniejącego Obciążenia na Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5.~~

~~Jeżeli do czasu złożenia wniosku o wpis Hipoteki, Nieruchomość 4 lub Nieruchomość 5 będzie obciążona Istniejącym Obciążeniem na Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5, Emitent zapewni, że Hipoteka zostanie wpisana na bezpośrednio kolejnym (drugim) miejscu hipotecznym, z zastrzeżeniem, że po wykreśleniu (zwolnieniu) Istniejącego Obciążenia na Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5, Hipoteka zostanie wpisana na najwyższym (pierwszym) miejscu hipotecznym.~~

- na drugim miejscu wpisana jest hipoteka umowna łączna na rzecz GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska, na kwotę 46.500.000,00 (czterdzieści sześć milionów pięćset tysięcy) złotych, celem zabezpieczenia wierzytelności z tytułu wyemitowanych przez Emitenta Obligacji oraz serii F.

Na dzień 20 listopada 2025 r., tj. jeden dzień roboczy przed Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany treści Warunków Emisji w działach IV ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5 wpisana jest na pierwszym miejscu hipoteka umowna łączna na rzecz GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska, na kwotę 46.500.000 zł (czterdzieści sześć milionów pięćset tysięcy złotych), celem zabezpieczenia wierzytelności z tytułu wyemitowanych przez Emitenta Obligacji oraz obligacji serii F.

15.11. Istniejące niezarejestrowane zmiany w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości w dziale IV

~~Na dzień sporządzenia niniejszych~~Na dzień 20 listopada 2025 r., tj. jeden dzień roboczy przed zwołaniem Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany treści Warunków Emisji, w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1 oraz dla Nieruchomości 2 ~~brak jest niezarejestrowanych zmian.~~zawarte są:

- ~~Na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji w dziale II księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 3 jako wyłączny właściciel wskazana jest spółka WAN Leasing sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („WAN Leasing"). Wskutek przeniesienia całego majątku WAN Leasing (jako spółki przejmowanej) na WAN 26 (jako spółki przejmującej) w trybie łączenia się przez przejęcie zgodnie z art. 491 §1 pkt 1 Kodeksu Spółek Handlowych, prawo własności do Nieruchomości 3 zostało przeniesione na WAN 26 z dniem rejestracji połączenia tych podmiotów,~~ wzmianka z dnia 30 lipca 2025 r. w zakresie wpisu roszczenia o ustanowienie hipoteki.
- wzmianka z dnia 3 listopada 2025 r. dotyczącą skargi złożonej przez Administratora Zabezpieczeń w przedmiocie zmiany treści Hipoteki poprzez prawidłowe~~go~~ odzwierciedlenie~~a~~ danych wskazanych we wniosku o wpis Hipoteki także w dziale IV księgi wieczystej w odniesieniu do podstawy prawnej emisji Obligacji oraz obligacji serii F.

Na dzień 20 listopada 2025 r., tj. jeden dzień roboczy przed zwołaniem Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany treści Warunków Emisji, w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 3 zawarte są:

- wzmianka z dnia 2 września 2025 r. w sprawie wykreślenia Istniejącego Obciążenia na Nieruchomości 3.
- wzmianka z dnia 3 listopada 2025 r. dotycząca skargi złożonej przez Administratora Zabezpieczeń w przedmiocie zmiany treści Hipoteki poprzez prawidłowego odzwierciedlenia danych wskazanych we wniosku o wpis Hipoteki także w dziale IV księgi wieczystej w odniesieniu do podstawy prawnej emisji Obligacji oraz obligacji serii F.

~~tj. z dniem 6 sierpnia 2024 r. W dniu 24 kwietnia 2025 r. WAN 26 złożył drogą korespondencyjną w odpowiednim sądzie wieczystoksięgowym wniosek o zmianę danych właściciela Nieruchomości 3 na WAN 26. Wzmianka w tym przedmiocie została w dniu 5 maja 2025 r. zarejestrowana w dziale II księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 3.~~

Na dzień ~~sporządzenia niniejszych~~20 listopada 2025 r., tj. jeden dzień roboczy przed Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany treści Warunków Emisji, w dziale IV w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości 4 ~~i~~oraz Nieruchomości 5 ~~nie zostało wykreślone Istniejące Obciążenie na Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5~~brak istniejących niezarejestrowanych zmian.

15.12. Opis sposobu zaspokojenia z przedmiotu Hipoteki

15.12.1. W przypadku braku spełnienia przez Emitenta, zgodnie z Warunkami Emisji, w całości lub w części zobowiązań wynikających z Obligacji, po uprzednim uzyskaniu pisemnego stanowiska od któregokolwiek z Obligatariuszy, w którym Obligatariusz zażąda od Administratora Zabezpieczeń podjęcia działań zmierzających do zaspokojenia Zabezpieczonych Wierzytelności, Administrator Zabezpieczeń przystąpi do zaspokojenia wierzytelności z zabezpieczenia Obligacji. Obligatariusz może przekazać swoje stanowisko Administratorowi Zabezpieczeń listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres Administratora Zabezpieczeń lub przesłać je za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres e-mail Administratora Zabezpieczeń pod warunkiem opatrzenia stanowiska kwalifikowanym podpisem elektronicznym. Obligatariusz zobowiązany jest przekazać wraz ze stanowiskiem Świadectwo Depozytowe lub inny dokument potwierdzający zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania przez niego Obligacji na dzień sporządzenia stanowiska.

15.12.2. W przypadku uzyskania kompletnego stanowiska Obligatariusza, Administrator Zabezpieczeń zawiadomi Emitenta i WAN 26, co najmniej za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres email: **zarzad@wan.com.pl**, lub na piśmie listem poleconym na adres siedziby Emitenta o powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji i wyznaczy Emitentowi termin 21 (dwadzieścia jeden) Dni Roboczych na podjęcie stosownych czynności prowadzących do zaspokojenia zobowiązań z tytułu Obligacji. Po upływie wyznaczonego terminu, w razie niewykonania czynności przez Emitenta, Administrator Zabezpieczeń przystąpi do czynności zmierzających do uzyskania tytułów wykonawczych będących podstawą do wszczęcia postępowania egzekucyjnego oraz do zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy z przedmiotu Hipoteki.

15.12.3. Zaspokojenie roszczeń z przedmiotu Hipoteki będzie dokonywane zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji oraz odpowiednimi przepisami prawa powszechnie obowiązującego w Rzeczypospolitej Polskiej, w tym przepisami Kodeksu postępowania cywilnego.

15.12.4. Administrator Zabezpieczeń działając w imieniu własnym, lecz na rzecz Obligatariuszy zainicjuje przed właściwym sądem postępowanie cywilne celem uzyskania tytułu wykonawczego dla Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta oraz odrębnie dla Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26 oraz dla Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej (w przypadku ustanowienia Hipoteki Dodatkowej) będących podstawą wszczęcia postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone przez komornika w oparciu o przepisy części III Kodeksu postępowania cywilnego (postępowanie egzekucyjne). Postępowanie egzekucyjne wobec Emitenta będzie prowadzone z majątku Emitenta, zaś postępowanie egzekucyjne z przedmiotu zabezpieczenia będzie zmierzać do zajęcia Nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia, licytacji przedmiotu zabezpieczenia oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji przedmiotu zabezpieczenia między Obligatariuszy.

15.12.5. Wszelkie kwoty otrzymane przez Administratora Hipoteki w wyniku dochodzenia zaspokojenia z zabezpieczeń zostaną wykorzystane na poczet zabezpieczonych wierzytelności w następującej kolejności:

a. Kwota Wykupu wynikająca z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,

b. Kwota Odsetek wynikających z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,

c. odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,

d. inne wierzytelności dotyczące lub związane z wykonywaniem Umowy z AZ w interesie Obligatariuszy.

Kwoty otrzymane przez Administratora Zabezpieczeń w wyniku dochodzenia zaspokojenia z zabezpieczeń zostaną niezwłocznie po ich uzyskaniu proporcjonalnie rozdzielone na poczet wierzytelności wynikających z wszystkich wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji zgodnie z kolejnością, o której mowa w lit. a) - d) powyżej.

15.12.6. W przypadku gdy kwota środków pieniężnych uzyskanych przez Administratora Zabezpieczeń w toku egzekucji z przedmiotu Hipoteki będzie wyższa od wymagalnych zobowiązań wynikających z Obligacji, Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony zatrzymać takie środki do czasu całkowitej spłaty przez Emitenta wszelkich wierzytelności z tytułu Obligacji. Niezwłocznie, przy czym nie później niż w terminie 3 Dni Roboczych po dokonaniu terminowej całkowitej spłaty przez Emitenta wszelkich wierzytelności z tytułu Obligacji, Administrator Zabezpieczeń zwróci środki, o których mowa w zdaniu poprzednim, na rachunek bankowy podmiotu, od którego środki te zostały wyegzekwowane.

15.13. Cykliczna wycena przedmiotów Hipoteki

15.13.1. Do dnia wykupu wszystkich Obligacji, Emitent zobowiązany jest do przedłożenia Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Zabezpieczeń cyklicznej wyceny Nieruchomości stanowiących na dzień jej sporządzenia przedmiot Hipoteki, w formie operatów szacunkowych przygotowanych przez niezależnego rzeczoznawcę zaakceptowanego przez Firmę Inwestycyjną i zgodnie z zaakceptowaną przez nią metodologią wyceny dostosowaną do stanu Nieruchomości na dzień takiej wyceny, po upływie 24 miesięcy od Dnia Emisji, przy czym nie później niż w terminie do 30 czerwca 2027 r. („**Cykliczna Wycena**"), przy czym taka Cykliczna Wycena powinna zostać sporządzona na dzień przypadający nie więcej niż 30 dni przed dniem udostępnienia takiej Cyklicznej Wyceny Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Zabezpieczeń.

15.13.2. Jeżeli według stanu na Dzień Weryfikacji łączna wartość nominalna wyemitowanych i niewykupionych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji będzie wyższa niż 80% (osiemdziesiąt procent) łącznej wartości przedmiotów Hipoteki określonej w Cyklicznej Wycenie („**Wskaźnik LTV**"), Emitent będzie zobowiązany do (według własnego wyboru):

a) dokonania, w terminie 30 dni od Dnia Weryfikacji, Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta takiej liczby Obligacji, aby łączna wartość nominalna wyemitowanych i niewykupionych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji po takim Wcześniejszym Wykupie pozwalała na zachowanie Wskaźnika LTV na poziomie nie wyższym niż 80% (osiemdziesiąt procent) („**Obligatoryjny Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta**");

b) zapewnienia ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji oraz Pozostałych Obligacji w postaci hipoteki na Nieruchomości Dodatkowej, której wartość wykazana w wycenie sporządzonej przez podmiot spełniający kryteria określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach (wybrany przez Emitenta i zaakceptowany przez Firmę Inwestycyjną zapewni spadek Wskaźnika LTV do poziomu nie wyższego niż 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta) („**Hipoteka Dodatkowa**"), przy czym:

(i) Hipoteka Dodatkowa zostanie ustanowiona na podstawie oświadczenia woli o ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej złożonego przez podmiot będący właścicielem (użytkownikiem wieczystym) Nieruchomości Dodatkowej („**Oświadczenie o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej**") w terminie 40 (czterdziestu) Dni Roboczych od Dnia Ustalenia Wskaźnika LTV, w którym wartość Wskaźnika LTV wyniosła powyżej 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta). W tym samym terminie właściciel (użytkownik wieczysty) Nieruchomości Dodatkowej zobowiązany będzie zapewnić złożenie we właściwym sądzie wieczystoksięgowym prawidłowego, kompletnego i należycie opłaconego wniosku o wpis Hipoteki Dodatkowej w księdze wieczystej (księgach wieczystych) prowadzonej dla Nieruchomości Dodatkowej,

(ii) Emitent poinformuje Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczeń i Firmę Inwestycyjną o złożeniu Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej niezwłocznie, nie później niż w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od dnia jego złożenia. W tym samym terminie Emitent opublikuje na Stronie Internetowej Emitenta wycenę Nieruchomości Dodatkowej, o której mowa w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, sporządzoną przez podmiot spełniający kryteria określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach (wybrany przez Emitenta i zaakceptowany przez Firmę Inwestycyjną),

(iii) Hipoteka Dodatkowa zostanie ustanowiona (tj. wpisana w księdze wieczystej Nieruchomości Dodatkowej) w terminie 12 (dwunastu) miesięcy od dnia złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej,

(iv) Hipoteka Dodatkowa będzie zabezpieczać wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta z tytułu Obligacji oraz Pozostałych Obligacji do maksymalnej sumy hipotecznej w wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej Obligacji oraz Pozostałych Obligacji wyemitowanych i niewykupionych według stanu na Dzień Ustalenia Wskaźnika LTV, w którym wartość Wskaźnika LTV wyniosła powyżej 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta),

(v) Hipoteka Dodatkowa będzie korzystać z 1 (pierwszego) miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia, z zastrzeżeniem, że Hipoteka Dodatkowa może w przyszłości korzystać z równorzędnego miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia z innymi hipotekami ustanowionymi na Nieruchomości Dodatkowej na zabezpieczenie innych obligacji emitowanych przez Emitenta w ramach Programu, przy czym łączna wartość nominalna wyemitowanych w ramach Programu i niewykupionych obligacji Emitenta zabezpieczonych hipoteką na Nieruchomości Dodatkowej nie może być wyższa niż 31.000.000 PLN (trzydzieści jeden milionów złotych),

(vi) zaspokojenie z Nieruchomości Dodatkowej jako przedmiotu Hipoteki Dodatkowej będzie mogło nastąpić w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne wobec właściciela (użytkownika wieczystego) Nieruchomości Dodatkowej będzie prowadzone z przedmiotu Hipoteki Dodatkowej (tj. z Nieruchomości Dodatkowej) i będzie zmierzać do zajęcia egzekucyjnego Nieruchomości Dodatkowej, licytacji Nieruchomości Dodatkowej oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji Nieruchomości Dodatkowej pomiędzy Obligatariuszy zgodnie z Umową Administrowania Zabezpieczeniami,

(vii) właściciel (użytkownik wieczysty) Nieruchomości Dodatkowej będący dłużnikiem rzeczowym w dniu złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej, złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w formie aktu notarialnego i w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej co do ~~Zobowiązań z Obligacji~~obowiązku zapłaty kwoty do wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej**"). Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej klauzuli wykonalności zgodnie z procedurą określoną w tym oświadczeniu i co najmniej pod warunkiem: (i) ustanowienia Hipoteki Dodatkowej oraz (ii) niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta Zobowiązań z Obligacji pomimo wezwania Emitenta przez Administratora

Zabezpieczeń do ich wykonania w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 5 (pięć) Dni Roboczych. Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r., z zastrzeżeniem, że uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej klauzuli wykonalności wygaśnie z chwilą spełnienia wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji; oraz Pozostałych Obligacji;

c) zdeponowania – w terminie 40 (czterdzieści) Dni Roboczych od Dnia Ustalenia Wskaźnika LTV – na rachunku pieniężnym powiązanym z prowadzonym przez Firmę Inwestycyjną Rachunkiem do Obsługi Obligacji i objęcia nieodwołalną blokadą takiej kwoty środków pieniężnych, o którą podwyższenie łącznej wartości Nieruchomości będących przedmiotem ustanowionych Hipotek (z zastrzeżeniem, że na potrzeby niniejszego punktu Hipotekę Dodatkową uznaje się za ustanowioną z chwilą złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej) wykazanej w ostatniej Okresowej Wycenie Nieruchomości opublikowanej na Stronie Internetowej Emitenta prowadzić będzie do obniżenia Wskaźnika LTV do poziomu nie wyższego niż 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta). Jeżeli: (i) w kolejnym Dniu Ustalenia Wskaźnika LTV wartość Wskaźnika LTV będzie nie wyższa niż 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta) lub (ii) przed kolejnym Dniem Ustalenia Wskaźnika LTV, Emitent dokona Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta lub doprowadzi do złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej, Emitent będzie uprawniony do zwolnienia spod blokady i wypłaty z Rachunku do Obsługi Obligacji kwoty środków pieniężnych stanowiącej różnicę pomiędzy kwotą środków zdeponowanych na rachunku pieniężnym powiązanym z prowadzonym przez Firmę Inwestycyjną Rachunkiem Papierów Wartościowych Emitenta i objętych nieodwołalną blokadą, a kwotą środków pieniężnych, o którą podwyższenie łącznej wartości Nieruchomości będących przedmiotem ustanowionych Hipotek (z zastrzeżeniem, że na potrzeby niniejszego punktu Hipotekę Dodatkową uznaje się za ustanowioną z chwilą złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej) wykazanej w ostatniej Okresowej Wycenie Nieruchomości opublikowanej na Stronie Internetowej Emitenta byłoby niezbędne do obniżenia Wskaźnika LTV do poziomu nie wyższego niż 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta).

15.13.3. W przypadku Obligatoryjnego Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta Obligatariuszom nie przysługuje premia, o której mowa w pkt 13.4.7.

15.14. Dozwolone obciążenia na przedmiotach Hipoteki

Po uprawomocnieniu się wpisu Hipoteki w księdze wieczystej, na przedmiotach Hipoteki lub ich części mogą być ustanawiane prawa obligacyjne lub ograniczone prawa rzeczowe, w szczególności na rzecz właścicieli, wieczystych użytkowników innych nieruchomości lub najemców, dzierżawców, użytkowników innych nieruchomości lub budowli wzniesionych na innych nieruchomościach lub podmiotów, których statutowym zadaniem jest działalność w szczególności w zakresie dostaw energii cieplnej, energii energetycznej, gazu, usług wodnokanalizacyjnych, lub telekomunikacyjnych, lub jednostek administracji rządowej lub samorządowej - w szczególności w zakresie dostawy ww. mediów, budowy infrastruktury technicznej, w tym dróg i innych ciągów komunikacyjnych, korzystania czy też konserwowania dróg, innych ciągów komunikacyjnych lub urządzeń uzbrojenia terenu usytuowanych na którymkolwiek z przedmiotów Hipoteki.

6 pkt 3) Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do obligacji będących przedmiotem takiego Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, będące tytułem do wykreślenia Hipoteki z działu IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości objętej ~~sprzedażą („Oświadczenie Agenta Emisji") nie później jednak niż w terminie 7 Dni Roboczych od odpowiednio takiego Dnia Wcześniejszego Wykupu lub Dnia Wykupu. W przypadku, gdyby wpływ środków pieniężnych ze sprzedaży przedmiotu Hipoteki na rachunek bankowy Firmy Inwestycyjnej uzależniony był od wydania Oświadczenia Agenta Emisja, Firma Inwestycyjna złoży do depozytu notarialnego przed wpływem środków pieniężnych na rachunek bankowy Firmy Inwestycyjnej Oświadczenie Agenta Emisji, które to oświadczenie będzie mogło być wydane z depozytu notarialnego po dokonaniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, o którym mowa w pkt 15.15.1 iii. Warunków Emisji. Oświadczenie Agenta Emisji dla ważności wymaga formy dokumentu poświadczonego notarialne, o ile przepisy prawa nie stanowią inaczej. Wydanie Oświadczenia Agenta Emisji z depozytu notarialnego wymaga przedłożenia oświadczenia Firmy Inwestycyjnej jako Agenta Płatniczego potwierdzającego rozliczenie Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta.~~zbyciem („**Oświadczenie KDPW**"). Oświadczenie KDPW dla ważności wymaga formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, o ile przepisy prawa nie stanowią inaczej.

15.15.3. Warunki, o których mowa w pkt 15.15.1.ii-v, nie mają zastosowania do zbycia przez Dłużnika Hipotecznego przedmiotu Hipoteki na rzecz podmiotu z Grupy Emitenta, o ile taki podmiot z Grupy Emitenta, który zamierza nabyć przedmiot Hipoteki, w dniu zawarcia takiej umowy zbycia:

i. nie jest niewypłacalny, ani zagrożony niewypłacalnością, ani nie zostało wobec niego ogłoszone postępowanie upadłościowe, ani też nie został złożony wniosek o ogłoszenie jego upadłości, nie toczy się wobec niego żadne postępowanie restrukturyzacyjne, ani też nie został złożony wniosek o otwarcie takiego postępowania oraz nie zachodzą żadne inne okoliczności faktyczne lub prawne, które uzasadniałyby wszczęcie wobec niego postępowania upadłościowego lub restrukturyzacyjnego,

ii. ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie odpowiednio art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego (gdy nabywcą przedmiotu Hipoteki będzie Emitent) albo art. 777 § 1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego Kodeksu postępowania cywilnego (gdy nabywcą przedmiotu Hipoteki będzie podmiot inny niż Emitent), na mocy którego podda się egzekucji z takiego przedmiotu Hipoteki (jako część hipoteki łącznej), co do obowiązku zapłaty kwoty do wysokości równiej 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji i Pozostałych Obligacji w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji i Pozostałych Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji i Pozostałych Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r. („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Nabywcę z Grupy Emitenta**"). Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Nabywcę z Grupy Emitenta zostanie złożone w formie aktu notarialnego na rzecz Administratora Zabezpieczeń działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy. Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji i Pozostałych Obligacji, wygasa uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez Nabywcę z Grupy Emitenta klauzuli wykonalności. W sytuacji gdy nabywcą przedmiotu Hipoteki będzie podmiot innych niż Emitent, zawrze on z Emitentem umowę o udzielenie zabezpieczenia hipotecznego w zamian za wynagrodzenie.

15.16. Przelew wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych Nieruchomości

15.16.1. Emitent ~~zobowiązuje się~~w dniu 17 lipca 2025 r. oraz w dniu 29 sierpnia 2025 r. jako ubezpieczający ~~zawrzeć~~zawarł z Administratorem Zabezpieczeń ~~w terminie 30 dni od Dnia Emisji umowę~~umowy przelewu wierzytelności z tytułu niżej wskazanej polisy ubezpieczeniowej Nieruchomości 1 oraz Nieruchomości 2, na mocy której pomiędzy Emitentem a Administratorem Zabezpieczeń ~~nastąpi~~nastąpił przelew wierzytelności przysługującej Emitentowi wobec firmy ubezpieczeniowej z tytułu prawa odszkodowawczego („**Cesja praw z polis Emitenta**").

Oznaczenie Nieruchomości	Numer polisy	Okres obowiązywania
Nieruchomość 1	Spockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A: Polisa nr 436000374540	do 17.11.2025 r.
Nieruchomość 2	Spockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A: Polisa nr 436000374540	do 17.11.2025 r.

~~Polisa nr 436000374540 zawarta pomiędzy Emitentem a Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A. obciążona jest cesją praw do odszkodowań z wskazanej w niej umowy ubezpieczenia na rzecz mBank S.A.~~

Cesja praw z polis Emitenta ~~zostanie~~została ustanowiona do czasu spłaty wszelkich zobowiązań z tytułu Obligacji oraz obligacji serii F. Wierzytelność stanowiąca przedmiot Cesji praw z polis Emitenta nie będzie stanowić przedmiotu żadnego zabezpieczenia, ani Emitent nie obciąży w żaden sposób tego prawa ani nim nie rozporządzi, z zastrzeżeniem zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji.

Wszelkie kwoty otrzymane przez Administratora Zabezpieczeń na mocy Cesji praw z polis Emitenta zostaną zaliczone na poczet zabezpieczonych wierzytelności z Obligacji z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia z Pozostałymi Obligacjami w następującej kolejności:

a) Kwota Wykupu wynikająca z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,

b) Kwota Odsetek wynikających z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,

c) odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,

d) inne wierzytelności dotyczące lub związane z wykonywaniem Umowy z AZ w interesie Obligatariuszy.

Administrator Zabezpieczeń nie ma obowiązku zwrotu dokumentów dotyczących Cesji praw z polis Emitenta.

15.16.2. ~~Emitent zobowiązuje się doprowadzić by~~W dniu 17 lipca 2025 r. oraz w dniu 29 sierpnia 2025 r. WAN 26 jako ~~ubezpieczającyubezpieczony~~ zawarł ~~w terminie 30 dni do Dnia Emisji~~ ~~umowęumowy~~ przelewu wierzytelności z tytułu niżej wskazanych polis ubezpieczeniowych Nieruchomości 3, Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5, na mocy ~~którejktórych~~ pomiędzy WAN 26 a Administratorem Zabezpieczeń ~~nastąpinastąpił~~ przelew wierzytelności przysługującej WAN 26 wobec firmy ubezpieczeniowej z tytułu prawa odszkodowawczego („**Cesja praw z polis WAN 26**").

Oznaczenie Nieruchomości	Numer polisy	Okres obowiązywania
Nieruchomość 3	Spockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A: Polisa nr 436000374540	do 17.11.2025 r.
Nieruchomość 4	Spockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A: Polisa nr 436000374540	do 17.11.2025 r.
Nieruchomość 5	Spockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A: Polisa nr 436000374540	do 17.11.2025 r.

Cesja praw z polis WAN 26 ~~zostaniezostała~~ ustanowiona do czasu spłaty wszelkich zobowiązań z tytułu Obligacji oraz obligacji serii F. Wierzytelność stanowiąca przedmiot Cesji praw z polis WAN 26 nie będzie stanowić przedmiotu żadnego zabezpieczenia, ani WAN 26 nie obciąży w żaden sposób tego prawa ani nim nie rozporządzi, z zastrzeżeniem zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji.

Wszelkie kwoty otrzymane przez Administratora Zabezpieczeń na mocy Cesji praw z polis WAN 26 zostaną zaliczone na poczet zabezpieczonych wierzytelności z Obligacji z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia z Pozostałymi Obligacjami w następującej kolejności:

a) Kwota Wykupu wynikająca z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,

b) Kwota Odsetek wynikających z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,

c) odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,

d) inne wierzytelności dotyczące lub związane z wykonywaniem Umowy z AZ w interesie Obligatariuszy.

Administrator Zabezpieczeń nie ma obowiązku zwrotu dokumentów dotyczących Cesji praw z polis WAN 26.

15.16.3. W przypadku objęcia Nieruchomości innymi polisami ubezpieczeniowymi niż te wskazane w pkt 15.16.1 i 15.16.2, Emitent zobowiązuje się odpowiednio zawrzeć lub doprowadzić do zawarcia przez właściciela (użytkownika wieczystego) Nieruchomości (jako ubezpieczającego) z Administratorem Zabezpieczeń w terminie 45 dni od dnia wystawienia takiej polisy ubezpieczeniowej dla Nieruchomości, umowę przelewu wierzytelności z tytułu takiej polisy ubezpieczeniowej dla Nieruchomości, na mocy której pomiędzy odpowiednio Emitentem lub właścicielem (użytkownikiem wieczystym) Nieruchomości a Administratorem Zabezpieczeń nastąpi przelew wierzytelności przysługującej ubezpieczającemu wobec firmy ubezpieczeniowej z tytułu prawa odszkodowawczego.

15.16.4. Cesja praw z polis Emitenta, Cesja praw z polis WAN 26 oraz cesja praw z polis ustanowiona zgodnie z pkt 15.16.3 będą mogły zostać w przyszłości zmienione przez Emitenta oraz Administratora Zabezpieczeń - w porozumieniu z każdoczesnym właścicielem Nieruchomości - w ten sposób, iż bez uszczerbku dla zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji, wyżej

wymienione cesje praw z polis będą również obejmować wierzytelności z tytułu wyemitowanych Pozostałych Obligacji z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia, jednakże łączna wartość nominalna Obligacji i Pozostałych Obligacji będących przedmiotem wyżej opisanej cesji, nie może przekroczyć 31.000.000,00 PLN.

16. OŚWIADCZENIA O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI

16.1. Emitent w dniu 17 czerwca 2025 r., tj. ~~zobowiązuje się ustanowić w dniu złożenia oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki, przy czym nie później niż do Dnia Przydziału~~ustanowił, tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego (Repertorium A nr 2175/2025), na mocy którego poddał się egzekucji, co do obowiązku zapłaty kwoty do 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r. („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta**"). Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta ~~zostanie~~ zostało złożone w formie aktu notarialnego na rzecz Administratora Zabezpieczeń działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy. Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji, wygasa uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta klauzuli wykonalności.

16.2. ~~Emitent zobowiązuje się spowodować, że w~~W dniu 17 czerwca 2025 r. ~~złożenia przez~~ WAN 26 ~~oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki, przy czym nie później niż do Dnia Przydziału, WAN 26~~ ustanowił tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego poddał się egzekucji z Nieruchomości 3, Nieruchomości 4 i Nieruchomość 5 stanowiących przedmiot Hipoteki (jako część hipoteki łącznej) (Repertorium A nr 2178/2025), co do obowiązku zapłaty kwoty do 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r. („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26** "). Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26 ~~zostanie~~ zostało złożone w formie aktu notarialnego na rzecz Administratora Zabezpieczeń działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy w tym samym dniu oraz przed tym samym notariuszem, który ~~będzie sporządzić~~ sporządził oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki. Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji, wygasa uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26 klauzuli wykonalności.

17. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA

17.1. Rozporządzanie miejscami parkingowymi

Emitentowi jako właścicielowi Nieruchomości 2 przysługuje wyłączne prawo do korzystania z części wspólnej nieruchomości, w szczególności do 59 (pięćdziesięciu dziewięciu) miejsc parkingowych znajdujących się w garażu.

W przypadku rozporządzenia miejscami parkingowymi, o których mowa w zdaniu poprzednim, Emitent zobowiązuje się każdorazowo do wpłaty na Rachunek do Obsługi Obligacji kwoty środków pieniężnych pozyskanych w wyniku takiego rozporządzenia, w każdym przypadku w kwocie nie niższej niż 80.000 (osiemdziesiąt tysięcy) złotych netto za 1 (jedno) miejsce parkingowe.

Wpłata środków na Rachunek do Obsługi Obligacji nastąpi w terminie 30 dni od dnia zawarcia aktu notarialnego sporządzonego w związku z rozporządzeniem, o którym mowa powyżej.

17.2. Rachunek do Obsługi Obligacji

~~Nie później niż w terminie 30 dni od Dnia Emisji,~~W dniu 17 lipca 2025 r. Emitent ~~zawrze~~zawarł umowę Rachunku do Obsługi Obligacji z Firmą Inwestycyjną.

Umowa Rachunku do Obsługi Obligacji ~~będzie stanowić~~stanowi, iż:

a) Rachunek do Obsługi Obligacji ~~zostanie~~został wskazany jako rachunek, na który będzie następował przelew należności z tytułu:

(i) rozporządzenia miejscami parkingowymi, o których mowa w pkt 17.1 na warunkach i zasadach określonych powyżej;

(ii) polis ubezpieczeniowych dotyczących Nieruchomości, które zostaną objęte przelewem wierzytelności, o którym mowa w pkt 15.16 Warunków Emisji;

b) do czasu zaspokojenia wszystkich roszczeń Obligatariuszy z Obligacji oraz Pozostałych Obligacji, wszelkie wpłaty dokonane na Rachunek do Obsługi Obligacji będą niezwłocznie obejmowane odpowiednią nieodwołalną dyspozycją blokady, w taki sposób aby mogły zostać wypłacone wyłącznie w celu zaspokojenia wierzytelności wynikających z Obligacji, w tym z tytułu Kwoty Wykupu, Kwoty Odsetek lub Premii.

Jeżeli łączna kwota środków pieniężnych zdeponowanych na Rachunku do Obsługi Obligacji, objętych nieodwołalną blokadą, o której mowa w lit. b) powyżej, osiągnie lub przekroczy 1.000.000 (jeden milion) złotych, Emitent uprawniony będzie do dokonania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta.

17.3. Informacje o miejscach parkingowych

Emitent zobowiązuje się do cyklicznego przekazywania Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Zabezpieczeń, tj. nie później niż w terminie 15 dni od ostatniego dnia półrocza kalendarzowego, oświadczenia o liczbie miejsc parkingowych wskazanych w zdaniu pierwszym pkt 17.1 według stanu na ostatni dzień danego półrocza.

18. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

18.1. Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji lub z Obligacji objętych tym samym kodem w rozumieniu art. 55 ust. 2 Ustawy o Obrocie. Kompetencje oraz zasady organizacji, w tym zwoływania, odbywania i działania Zgromadzania Obligatariuszy, a także podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy reguluje Ustawa o Obligacjach, Warunki Emisji oraz Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy, stanowiący Załącznik nr 1 do Warunków Emisji.

18.2. Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji.

19. OBOWIĄZKI INFORMACYJNE

19.1. Emitent będzie publikował Materiały Informacyjne dotyczące Emitenta na Stronie Internetowej Emitenta oraz zgodnie z obowiązującymi Emitenta przepisami dotyczącymi przekazywania sprawozdań finansowych w terminach określonych w tych przepisach oraz zgodnie z postanowieniami Regulacji ASO.

19.2. Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej Emitenta również wszelkie inne informacje i dokumenty, które Emitent – jako emitent Obligacji – obowiązany jest przekazywać Obligatariuszom lub do publicznej wiadomości zgodnie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego lub regulacji obowiązujących Emitenta.

19.3. Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej Emitenta, nie później niż w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od dnia opublikowania właściwego Materiału Informacyjnego, oświadczenie o spełnieniu lub niespełnieniu warunków wskazanych w pkt 13.3.3 za okres danego półrocza kalendarzowego („**Oświadczenie Zgodności**").

19.4. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na Stronie Internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach, Emitent będzie przekazywać w formie drukowanej Firmie Inwestycyjnej pełniącej funkcję agenta dokumentacyjnego w rozumieniu art. 16 Ustawy o obligacjach – w terminie nie dłuższym niż 10 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na Stronie Internetowej Emitenta.

20. ZAWIADOMIENIA

20.1. Bez uszczerbku dla wszelkich dodatkowych wymogów przewidzianych przez bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa, Regulacje KDPW lub Regulacje ASO, wszelkie zawiadomienia i informacje kierowane przez Emitenta do Obligatariuszy będą publikowane na Stronie Internetowej Emitenta.

20.2. Wszelkie zawiadomienia skierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres siedziby Emitenta wraz ze Świadectwem Depozytowym lub innym dokumentem potwierdzającym zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza na dzień sporządzenia zawiadomienia.

21. ZMIANA TREŚCI WARUNKÓW EMISJI

21.1. Do Dnia Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji poprzez udostępnienie inwestorom aneksu do Warunków Emisji. Inwestorom, którzy złożyli zapis na Obligacje przysługiwać będzie prawo do uchylenia się od skutków złożonego zapisu w terminie 2 Dni Roboczych od dnia udostępnienia Inwestorom aneksu do Warunków Emisji. Powyższe uprawnienie nie będzie przysługiwać Inwestorom w przypadku, gdy zmiana Warunków Emisji związana będzie jedynie ze zmianą harmonogramu Oferty Obligacji.

21.2. Po Dniu Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji wyłącznie w zakresie zmiany podmiotu pełniącego funkcję administratora zabezpieczeń, w tym funkcję administratora hipoteki. Zmiana podmiotu pełniącego funkcję administratora zabezpieczeń, w tym funkcję administratora hipoteki, jest skuteczna z chwilą przeniesienia wszystkich zabezpieczeń ustanowionych dla Obligacji na rzecz nowego administratora zabezpieczeń, w tym administratora hipoteki, w szczególności: (i) przeniesienia z dotychczasowego Administratora Zabezpieczeń na nowo powołanego administratora zabezpieczeń uprawnień z tytułu ustanowienia Hipoteki, (ii) przeniesienia z dotychczasowego Administratora Zabezpieczeń na nowo powołanego administratora zabezpieczeń uprawnień z Cesji praw z polisy Emitenta oraz Cesji praw z polisy WAN 26, (iii) złożenia przez Emitenta na rzecz nowo powołanego administratora zabezpieczeń Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez

Emitenta (iv) złożenia przez WAN 26 na rzecz nowo powołanego administratora zabezpieczeń Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26, na warunkach wskazanych w niniejszych Warunkach Emisji.

21.3. Sprostowanie niedokładności, błędów pisarskich albo rachunkowych lub innych oczywistych omyłek nie stanowi zmiany Warunków Emisji. Tym samym Emitent jest uprawniony do korekty treści Warunków Emisji w zakresie, o którym mowa w niniejszym punkcie, bez zgody Obligatariuszy.

22. PRZEDAWNIENIE ZOBOWIĄZAŃ Z OBLIGACJI

22.1. Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się po upływie 10 (dziesięć) lat, zgodnie z art. 14 Ustawy o Obligacjach.

23. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA

23.1. 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 siedzibę Emitenta.

24. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

24.1. W sprawach związanych z Obligacjami, Firma Inwestycyjna 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.

24.2. W sprawach związanych z Obligacjami, Agent Płatniczy, Agent Kalkulacyjny, Firma Inwestycyjna oraz Administrator Zabezpieczeń działają wyłącznie w zakresie wynikającym z umów zawartych z Emitentem i nie ponoszą żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy za zobowiązania Emitenta wynikające z Obligacji ani za skuteczność dochodzenia roszczeń Obligatariuszy wobec Emitenta lub z przedmiotu zabezpieczenia Obligacji.

24.3. Agent Płatniczy, Agent Kalkulacyjny, Firma Inwestycyjna ani Administrator Zabezpieczeń nie dokonują weryfikacji lub oceny ryzyka Emitenta oraz ryzyka inwestycji w Obligacje.

24.4. W przypadku gdy jakiekolwiek 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.

25. ZAŁĄCZNIKI

1. Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. Skrót wyceny Nieruchomości 1
3. Skrót Wyceny Nieruchomości 2
4. Skrót Wyceny Nieruchomości 3
5. Skrót Wyceny Nieruchomości 4
6. Skrót Wyceny Nieruchomości 5

Warszawa, dnia ~~27~~ 17 ~~maja~~ grudnia 2025 r.

W imieniu **„WAN" S.A.**
(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Załącznik nr 1 do Warunków Emisji

REGULAMIN ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

Postanowienia Ogólne

§ 1

1. Niniejszy Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy („**Regulamin**") znajduje zastosowanie do Obligacji serii E wyemitowanych przez „WAN" S.A. z siedzibą w Warszawie na podstawie Uchwał Emisyjnych.
2. Wyrażenia pisane w Regulaminie wielką literą, a wprost w nim niezdefiniowane, mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.
3. W przypadku, rozbieżności pomiędzy Regulaminem Zgromadzenia Obligatariuszy a Ustawą o Obligacjach lub Warunkami Emisji decydują postanowienia odpowiednio Ustawy o Obligacjach i Warunków Emisji.

§ 2

Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji lub z Obligacji objętych tym samym kodem w rozumieniu art. 55 ust. 2 Ustawy o Obrocie („**Obligacje**").

Zwoływanie Zgromadzenia Obligatariuszy

§ 3

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje Emitent:
   a) z zastrzeżeniem ust. 2 poniżej, na żądanie Obligatariusza lub Obligatariuszy reprezentujących przynajmniej 1/10 łącznej wartości nominalnej Obligacji, z wyłączeniem Obligacji posiadanych przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o Rachunkowości oraz Obligacji umorzonych („**Skorygowana Łączna Wartość Nominalna Obligacji**"); albo
   b) z własnej inicjatywy.
2. Zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy w celu przeprowadzenia głosowania nad uchwałą, o której mowa w pkt 13.3.5 zdanie drugie Warunków Emisji może żądać każdy z Obligatariuszy.
3. Żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy składa się Emitentowi na piśmie lub w postaci elektronicznej wraz z uzasadnieniem.
4. Jeżeli w terminie 14 (czternaście) dni od dnia przedstawienia Emitentowi żądania, o którym mowa w ust. 3 powyżej, Zgromadzenie Obligatariuszy nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy właściwy dla Emitenta może, po wezwaniu Emitenta do złożenia wyjaśnień na okoliczność niezwołania zgromadzenia, upoważnić do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy Obligatariuszy występujących z tym żądaniem. Sąd wyznaczy spośród Obligatariuszy występujących z żądaniem osobę uprawnioną do otwarcia Zgromadzenia Obligatariuszy.

§ 4

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje się przez ogłoszenie dokonane co najmniej na 21 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. W ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy zamieszcza się co najmniej informacje wymagane przepisami Ustawy o Obligacjach, w szczególności datę, godzinę, miejsce oraz porządek obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, a także informację o miejscu złożenia Świadectwa Depozytowego.

3. Ogłoszenie o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy Emitent publikuje na Stronie Internetowej Emitenta oraz – w przypadku Obligacji wprowadzonych do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu – w drodze raportu bieżącego. W przypadku zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy na podstawie upoważnienia sądu, o którym mowa w § 1 ust. 4 powyżej, ogłoszenie może zostać opublikowane w dzienniku ogólnopolskim.

Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy

§ 5

Zgromadzenie Obligatariuszy odbywa się w siedzibie Emitenta lub w innym miejscu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej wskazanym w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy.

§ 6

1. Obligacje dają prawo uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy, jeżeli zostanie złożone u Emitenta Świadectwo Depozytowe. Świadectwo Depozytowe powinno zostać złożone co najmniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy i nie mogą zostać odebrane przed jego zakończeniem.
2. Do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy nie uprawniają obligacje posiadane przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o Rachunkowości.
3. Listę Obligatariuszy uprawnionych do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy („**Lista Uprawnionych**") Emitent udostępnia w swojej siedzibie przez co najmniej 3 Dni Robocze przed rozpoczęciem tego zgromadzenia. Lista Uprawnionych powinna zawierać:
   a) imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania albo nazwę (firmę) oraz siedzibę Obligatariusza;
   b) liczbę Obligacji posiadanych przez Obligatariusza oraz liczbę przysługujących mu głosów.
4. Obligatariusz ma prawo przeglądać Listę Uprawnionych oraz żądać odpisu Listy Uprawnionych za zwrotem kosztów jego sporządzenia lub przesłania listy nieodpłatnie pocztą elektroniczną na wskazany przez niego adres.
5. Obligatariusz ma prawo żądać odpisu dokumentów dotyczących spraw objętych porządkiem obrad Zgromadzenia Obligatariuszy. Emitent wydaje takiemu Obligatariuszowi odpisy odpowiednich dokumentów najpóźniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy.

§ 7

1. Obligatariusz może uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika.
2. Udzielenie i odwołanie pełnomocnictwa wymagają formy pisemnej lub formy elektronicznej (w rozumieniu art. 78^1 Kodeksu Cywilnego) pod rygorem nieważności. Oświadczenie woli o udzieleniu lub odwołaniu pełnomocnictwa do wykonywania prawa głosu na rzecz Podmiotu Prowadzącego Rachunek spełnia wymagania formy pisemnej także wtedy, gdy zostanie wyrażone w postaci elektronicznej, o której mowa w art. 13 ust. 1 Ustawy o Obrocie.
3. Pełnomocnikiem Obligatariusza nie może być członek organów Emitenta, pracownik Emitenta, członek organów podmiotu sprawującego kontrolę nad Emitentem ani pracownik takiego podmiotu.

§ 8

1. Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy może odbywać się przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, o ile Emitent tak postanowi w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy. W przypadku niezamieszczenia przez Emitenta w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy informacji o możliwości uczestniczenia w tym Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, udział w tym Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej jest niedopuszczalny.
2. Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej obejmuje w szczególności:
   a) dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym wszystkich osób uczestniczących w Zgromadzeniu Obligatariuszy, w ramach której mogą one wypowiadać się w toku obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, przebywając w innym miejscu niż miejsce obrad Zgromadzenia Obligatariuszy;
   b) wykonywanie osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu przed lub w toku Zgromadzenia Obligatariuszy.

   Szczegółowe zasady udziału w Zgromadzeniu Obligatariuszy za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wskazanie platformy, za pośrednictwem której Obligatariusze mogą wziąć udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy, winny być określone w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy.

Przebieg Zgromadzenia Obligatariuszy

§ 9

1. Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera członek Zarządu Emitenta lub wyznaczony przez niego przedstawiciel. Niestawiennictwo członka Zarządu Emitenta nie powstrzymuje przeprowadzenia Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. W przypadku, gdy członek Zarządu Emitenta nie stawi się na Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz nie wyznaczy przedstawiciela do otwarcia Zgromadzenia Obligatariuszy zgodnie z ust. 1 powyżej, Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera Obligatariusz uczestniczący w Zgromadzeniu Obligatariuszy, który posiada Obligacje o największej Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej.
3. W przypadku, o którym mowa w § 3 ust. 4, Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera Obligatariusz wyznaczony przez sąd.
4. Po otwarciu Zgromadzenia Obligatariuszy spośród uczestników tego zgromadzenia wybiera się przewodniczącego zgromadzenia.
5. Przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy prowadzi obrady tego zgromadzenia, przy czym bez zgody Obligatariuszy udzielonej w formie uchwały nie ma prawa zmieniać kolejności spraw objętych porządkiem obrad.

§ 10

1. Niezwłocznie po wyborze przewodniczącego Zgromadzenia Obligatariuszy sporządza się listę obecności Obligatariuszy. Listę podpisuje przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. Lista obecności zostaje wyłożona do wglądu podczas obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.
3. Na wniosek Obligatariusza lub Obligatariuszy posiadających przynajmniej 1/10 nominalnej wartości Obligacji reprezentowanych na zgromadzeniu lista obecności powinna zostać sprawdzona przez wybraną w tym celu komisję, złożoną co najmniej z trzech osób. Wnioskodawcy mają prawo wyboru jednego członka komisji. W wyniku sprawdzenia przeprowadzonego przez komisję lista obecności może zostać uzupełniona lub sprostowana w trakcie obrad zgromadzenia.

§ 11

1. Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, jeżeli jest reprezentowana na nim co najmniej połowa Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji.
2. Członek Zarządu Emitenta jest obowiązany złożyć na Zgromadzeniu Obligatariuszy oświadczenie o Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji.

§ 12

Zgromadzenie Obligatariuszy może obradować z przerwami. Zarządzenie przerwy wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na zgromadzeniu. Łączna długość przerw nie może przekroczyć 30 dni.

Podejmowanie Uchwał

§ 13

1. Zgromadzenie Obligatariuszy podejmuje uchwały tylko w sprawach objętych porządkiem obrad.
2. Każda Obligacja daje prawo do jednego głosu na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
3. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może dotyczyć w szczególności zmiany Warunków Emisji w zakresie postanowień dotyczących:
   a) wysokości lub sposobu ustalania wysokości świadczeń wynikających z Obligacji, w tym warunków wypłaty oprocentowania;
   b) terminu, miejsca lub sposobu spełniania świadczeń wynikających z Obligacji, w tym dni, według których ustala się uprawnionych do tych świadczeń;
   c) wysokości, formy lub warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji;
   d) zasad zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy;

zwanych dalej „**postanowieniami kwalifikowanymi Warunków Emisji**".

4. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może dotyczyć także:
   a) zmiany postanowień Warunków Emisji niestanowiących postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji;
   b) określenia trybu oraz kolejności dochodzenia roszczeń z tytułu Obligacji;
   c) innych spraw zastrzeżonych w Warunkach Emisji do kompetencji Zgromadzenia Obligatariuszy.

5. Do dnia wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji zapadają większością 3/4 głosów. Od dnia wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji wymagają zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
6. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie obniżenia wartości nominalnej Obligacji wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
7. Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawach innych niż wymienione w ust. 5 i 6 zapadają bezwzględną większością głosów.

§ 14

1. Zmiana Warunków Emisji, w tym postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji, w sposób określony w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy dochodzi do skutku, jeżeli zgodę na zmianę wyrazi Emitent.
2. Oświadczenie o zgodzie lub braku zgody na zmianę Warunków Emisji Emitent jest obowiązany umieścić na Stronie Internetowej Emitenta w terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy. Brak publikacji oświadczenia oznacza brak zgody Emitenta na zmianę Warunków Emisji.

§ 15

Zgromadzenie Obligatariuszy może podjąć uchwałę pomimo braku formalnego zwołania, jeżeli Skorygowana Łączna Wartość Nominalna Obligacji jest reprezentowana na tym zgromadzeniu, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia zgromadzenia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad.

Protokół Zgromadzenia

§ 16

1. Z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy sporządza się protokół, który zawiera w szczególności:
   a) stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy;
   b) stwierdzenie zdolności Zgromadzenia Obligatariuszy do podejmowania uchwał;
   c) wskazanie rozpatrywanych przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwał wraz z przytoczeniem ich treści, przy czym przy każdej z uchwał należy podać:
      i. łączną liczbę głosów ważnych,
      ii. procentowy udział wartości Obligacji, z których oddano ważne głosy, w Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji,
      iii. liczbę głosów „za", „przeciw" i „wstrzymujących się" oraz sformułowanie decyzji zgromadzenia;
   d) zgłoszone sprzeciwy.
2. Protokół podpisują przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy i osoba sporządzająca protokół. Do protokołu dołącza się listę obecności z podpisami uczestników zgromadzenia oraz listę Obligatariuszy głosujących przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.
3. Protokół, w którym będą zamieszczone uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji, sporządza notariusz.
4. W terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy, Emitent publikuje na Stronie Internetowej Emitenta protokół z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy i udostępnia go co najmniej do dnia upływu terminu na zaskarżenie uchwał.

§ 17

1. Oryginały protokołów lub ich wypisy są gromadzone w księdze protokołów prowadzonej przez Emitenta. Do księgi protokołów dołącza się dowody prawidłowego zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy oraz pełnomocnictwa udzielone przez Obligatariuszy.
2. Księga protokołów jest jawna dla Obligatariuszy oraz może zostać udostępniona sądowi.
3. Obligatariusze oraz Administrator Zabezpieczeń mają prawo żądać wydania odpisów uchwał poświadczonych przez Emitenta za zwrotem kosztów ich sporządzenia.

Koszty Zgromadzenia

§ 18

Koszty zwołania i przeprowadzenia Zgromadzenia Obligatariuszy pokrywa w całości Emitent.

Załącznik nr 2 - Skrót wyceny Nieruchomości 1

[redacted]

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

ADRES	Warszawa Al. Jana Pawła II 80
LOKALIZACJA	• Województwo: mazowieckie • Miasto: Warszawa • Dzielnica: Śródmieście • Obręb: 5-01-02
PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY ORAZ OPIS NIERUCHOMOŚCI	Przedmiotem wyceny są 3 nieruchomości lokalowe zlokalizowane w budynku mieszkalno-biurowym położonym w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80 w tym • lokal nr VI o powierzchni 403,50 m² objęty księgą wieczystą nr WA4M/00234836/7 • lokal nr VII o powierzchni 409,60 m² objęty księgą wieczystą nr WA4M/00234839/4 • lokal nr 157 o powierzchni 367,60 m² objęty księgą wieczystą nr WA4M/00308307/2 Nieruchomości lokalowe zlokalizowane są budynku mieszkalno-biurowym „Bazka Tower" usytuowanym na działce ewidencyjnej nr 3/1 o powierzchni 8 176 m² Zakres wyceny stanowi prawo własności 3 nieruchomości lokalowych wraz z łącznym udziałem 1 1807/418830 w nieruchomości wspólnej którą stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz część budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
TYTUŁ PRAWNY	Właścicielem nieruchomości lokalowych nr 157 i VII jest WAN S.A., a nieruchomości lokalowej nr VI jest WAN Leasing Sp. z o.o.
NAJEMCY	Nieruchomości lokalowe, lokale nr VI VII są nie wynajęte. Lokal nr 157 jest aktualnie wykorzystywany przez właściciela
CEL WYCENY	Wartość rynkowa nieruchomości została oszacowana dla potrzeb emisji obligacji
PODEJŚCIE DO WYCENY	Wartość rynkowa nieruchomości została oszacowana w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną techniką dyskontowania strumieni dochodów oraz w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami.
ROCZNY DOCHÓD OPERACYJNY NETTO (DOM 2 I ROKU)	€ 179 282 (w pierwszym roku) € 312 972 (w drugim roku)
SKOROWANY CZYNSZ WYNAJMU ROCZNY	€ 316 135
WARTOŚĆ WYCENIONA NIERUCHOMOŚCI	**€ 7 460 000** **(siedem milionów czterysta sześćdziesiąt tysięcy Euro)** w tym • Lokal nr VI: **€ 1 480 000** • Lokal nr VII **€ 1 410 000** • Lokal nr 157 **€ 2 760 000** • Dach **€ 1 810 000**
DATA SPORZĄDZENIA OPERATU	28.04.2025
DATA NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI	15.04.2025

Niniejszy wyciąg powinien być czytany łącznie z całym operatem i stanowi jego integralną część.

POLISH PROPERTIES RIM PRIME

MAGDALENA GOCŁOWSKA REV
NUMER UPRAWNIEŃ 6523

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY MAGDALENA GOCŁOWSKA UPRAWNIENIA NR 6523

RECOGNISED REV EUROPEAN VALUER

EWA NOWAK REV
NUMER UPRAWNIEŃ 4639

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY EWA NOWAK UPRAWNIENIA NR 4639

rev.

Załącznik nr 3 – Skrót wyceny Nieruchomości 2

[redacted]

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

ADRES	Warszawa, Al. Jana Pawła II 80
LOKALIZACJA	• Województwo: mazowieckie • Miasto: Warszawa • Dzielnica: Śródmieście • Obręb: 5-01-02
PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY ORAZ OPIS NIERUCHOMOŚCI	Przedmiotem wyceny są 3 nieruchomości lokalowe zlokalizowane w budynku mieszkalno-biurowym położonym w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80, w tym • lokal nr VI o powierzchni 403,30 m² objęty księgą wieczystą nr WA4M/00234838/7 • lokal nr VII o powierzchni 409,60 m² objęty księgą wieczystą nr WA4M/00234839/4 • lokal nr 157 o powierzchni 367,80 m² objęty księgą wieczystą nr WA4M/00306307/2 Nieruchomości lokalowe zlokalizowane są budynku mieszkalno-biurowym „Babka Tower" usytuowanym na działce ewidencyjnej nr 3/1 o powierzchni 6 176 m². Zakres wyceny stanowi prawo własności 3 nieruchomości lokalowych wraz z łącznym udziałem 118074/16830 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz część budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
TYTUŁ PRAWNY	Właścicielem nieruchomości lokalowych nr 157 i VII jest WAN S.A., a nieruchomości lokalowej nr VI jest WAN Leasing Sp. z o.o.
NAJEMCY	Nieruchomości lokalowe, lokale nr VI, VII są nie wynajęte. Lokal nr 157 jest aktualnie wykorzystywany przez właściciela.
CEL WYCENY	Wartość rynkowa nieruchomości została oszacowana dla potrzeb emisji obligacji.
PODEJŚCIE DO WYCENY	Wartość rynkowa nieruchomości została oszacowana w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką dyskontowania strumieni dochodów oraz w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami.
ROCZNY DOCHÓD OPERACYJNY NETTO (ODN) Z 1 ROKU	€ 173 262 (za pierwszy rok) € 312 972 (za drugi rok)
SZACOWANY DOCHÓD PO OKRESIE ANALIZY	€ 316 135
WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI	**€ 7 460 000** **(siedem milionów czterysta sześćdziesiąt tysięcy Euro)** w tym • **Lokal nr VI: € 1 480 000** • **Lokal nr VII: € 1 410 000** • **Lokal nr 157: € 2 760 000** • **Dach: € 1 810 000**
DATA SPORZĄDZENIA OPERATU	26.04.2025
DATA NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI	15.04.2025

Niniejszy wyciąg powinien być czytany łącznie z całym operatem i stanowi jego integralną część.

POLISH PROPERTIES
RICS PRIME

MAGDALENA GOCŁOWSKA REV
NUMER UPRAWNIEŃ 6523

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
MAGDALENA GOCŁOWSKA
UPRAWNIENIA NR 6523

RECOGNISED REV EUROPEAN VALUER

EWA NOWAK REV
NUMER UPRAWNIEŃ 4639

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
EWA NOWAK
UPRAWNIENIA NR 4639

rev.

Załącznik nr 4 – Skrót wyceny Nieruchomości 3

[redacted]

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

ADRES	Warszawa Al. Jana Pawła II 80
LOKALIZACJA	• Województwo: mazowieckie • Miasto: Warszawa • Dzielnica: Śródmieście • Obręb: 5-01-02
PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY ORAZ OPIS NIERUCHOMOŚCI	Przedmiotem wyceny są 3 nieruchomości lokalowe zlokalizowane w budynku mieszkalno-biurowym położonym w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80, w tym • lokal nr VI o powierzchni 403,30 m² objęty księgą wieczystą nr WA4M/00234835/7 • lokal nr VII o powierzchni 409,60 m² objęty księgą wieczystą nr WA4M/00234839/4 • lokal nr 157 o powierzchni 387,80 m² objęty księgą wieczystą nr WA4M/00306307/2 Nieruchomości lokalowe zlokalizowane są budynku mieszkalno-biurowym „Babka Tower" usytuowanym na działce ewidencyjnej nr 3/1 o powierzchni 8 176 m². Zakres wyceny stanowi prawo własności 3 nieruchomości lokalowych wraz z łącznym udziałem 118074/16830 w nieruchomości wspólnej którą stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali
TYTUŁ PRAWNY	Właścicielem nieruchomości lokalowych nr 157 i VII jest WAN S.A., a nieruchomości lokalowej nr VI jest WAN Leasing Sp. z o.o.
NAJEMCY	Nieruchomości lokalowe: lokale nr VI VII są nie wynajęte. Lokal nr 157 jest aktualnie wykorzystywany przez właściciela
CEL WYCENY	Wartość rynkowa nieruchomości została oszacowana dla potrzeb emisji obligacji
PODEJŚCIE DO WYCENY	Wartość rynkowa nieruchomości została oszacowana w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną techniką dyskontowania strumieni dochodów oraz w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami
RYNKOWY DOCHÓD OPERACYJNY NETTO (ZA 12 MIES.)	€ 173 282 (w pierwszym roku) € 312 972 (w drugim roku)
SZACOWANY DOCHÓD RYNKOWY REGINY	€ 318 135
WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI	**€ 7 460 000** **(siedem milionów czterysta sześćdziesiąt tysięcy Euro)** w tym • Lokal nr VI: **€ 1 480 000** • Lokal nr VII **€ 1 410 000** • Lokal nr 157 **€ 2 760 000** • Dach **€ 1 810 000**
DATA SPORZĄDZENIA OPERATU	26.04.2025
DATA NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI	15.04.2025

Niniejszy wyciąg powinien być czytany łącznie z całym operatem i stanowi jego integralną część.

POLISH PROPERTIES RISK PRIME

MAGDALENA GOCŁOWSKA REV
NUMER UPRAWNIEŃ 6523

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY MAGDALENA GOCŁOWSKA UPRAWNIENIA NR 6523

RECOGNISED REV EUROPEAN VALUER

EWA NOWAK REV
NUMER UPRAWNIEŃ 4639

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY EWA NOWAK UPRAWNIENIA NR 4639

rev.

Załącznik nr 5 – Skrót wyceny Nieruchomości 4

OPERAT SZACUNKOWY LOKALU USŁUGOWEGO — Węgorzewo, ul. Mała 6 lok. nr I

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO LOKALU USŁUGOWEGO

adres	ul. Mała 6 lok. nr I	Województwo	Warmińsko-mazurskie
miejscowość	Węgorzewo	Powiat	węgorzewski

nr działki/obrębu	244/8 / 0002	zamawiający	WAN S.A.
nr KW lokalu	OL2G/00020859/4	data określenia wartości	11.04.2025 r.
cel wyceny	Zabezpieczenie wierzytelności		

Zbiorcze cechy nieruchomości		Opis / Ocena cechy	
Powierzchnia użytkowa lokalu usługowego [m²]		416,40 (*)	
Stan prawny		Własność	
Lokalny rynek		Dobry	
Lokalizacja / Środowisko		Dobry	
Otoczenie / Sąsiedztwo		Dobry	
Zagospodarowanie działki		Dobry	
Rodzaj zabudowy	Lokal / II kondygnacja	Wolnostojąca	Parter (3 + poddasze)
Atrakcyjność rynkowa	Styl architektoniczny	Bardzo dobra	Modern
Technologia	Funkcjonalność	Mieszana	Dobra
Stan techniczny lokalu	Jakość wykonania lokalu	Średni	Dobra
Stan funkcjonalny lokalu	Standard wykonania lokalu	Dobry	Dobra
Konstrukcja i elementy		Dobra	
Detale wykończeniowe		Średnie	
Instalacje podstawowe		Dobre	
Instalacje dodatkowe i wyposażenie		Średnie	
Zarządzanie / Administrowanie		Dobre	
Inne		ok. 30 m od linii brzegowej rzeki Węgorapa z przystanią wodną, 2 km dalej J. Mamry	
Obecna wartość rynkowa lokalu WR [PLN]		3 235 tys.	

(*) – na podstawie treści Księgi Wieczystej (zał 1).

Dodatkowe informacje

Zabudowa istniejąca ☒, realizowana ☐, zaprojektowana ☐

Cechy nieruchomości oceniono w skali pięciostopniowej, od b dobry (bdb) do niedostateczny (ndst)

Pieczęć i podpis

Autor opracowania	
Rzeczoznawca	Alojzy Kliniewicz
nr uprawnienia	16

Załącznik nr 6 – Skrót wyceny Nieruchomości 5

OPERAT SZACUNKOWY LOKALU USŁUGOWEGO — Węgorzewo ul. Mała 6 lok. nr II

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO LOKALU USŁUGOWEGO

adres	ul. Mała 6 lok. nr II	Województwo	Warmińsko-mazurskie
miejscowość	Węgorzewo	Powiat	węgorzewski

nr sprawozdania	244/8 / 0002	zamawiający	WAN S.A.
nr KW lokalu	OL2G/00020421/5	data określenia wartości	11.04.2025 r.
cel wyceny	Zabezpieczenie wierzytelności		

Zbiorcze cechy nieruchomości		Opis / Ocena cechy	
Powierzchnia użytkowa lokalu usługowego [m²]		238,82 (*)	
Stan prawny		Własność	
Lokalny rynek		Dobry	
Lokalizacja / Środowisko		Dobry	
Otoczenie / Sąsiedztwo		Dobry	
Zagospodarowanie działki		Dobry	
Rodzaj zabudowy	Ilość kondygnacji / piętro	Wolnostojąca	3 + poddasze / parter
Atrakcyjność rynkowa	Styl architektoniczny	Bardzo dobry	Modern
Technologia	Funkcjonalność	Mieszane	Dobry
Stan techniczny lokalu	Jakość wykonania lokalu	Dobry	Dobry
Stan funkcjonalny lokalu	Standard wykonania lokalu	Dobry	Dobry
Konstrukcja i elementy		Dobry	
Detale wykończeniowe		Dobry	
Instalacje podstawowe		Dobry	
Instalacje dodatkowe i wyposażenie		Dobry (**)	
Zarządzanie / Administrowanie		Dobry (***)	
Inne		ok. 30 m od linii brzegowej rzeki Węgorapa z przystanią wodną, 2 km dalej J. Mamry	
Obecna wartość rynkowa prawa do lokalu WR [PLN]		2 160 tys.	

(*) – na podstawie treści Księgi Wieczystej (zał 1);
(**) – urządzenia restauracyjne,
(***) – możliwość korzystania z zewnętrznego ogródka;

Dodatkowe informacje

Zabudowa istniejąca ☒, realizowana ☐, zaprojektowana ☐

Cechy nieruchomości określono w skali pięciostopniowej, od b dobry (bdb) do niedostateczny (ndst)

Pieczęć i podpis

Autor opracowania	
Rzeczoznawca	Alojzy Kiziniewicz
nr uprawnienia	16

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII E

SPÓŁKI POD FIRMĄ

„WAN" S.A.

(„WARUNKI EMISJI")

WAN SA

Warszawa, 17 grudnia 2025 r.

Tekst uwzględniający zmiany wprowadzone Aneksem nr 1 z dnia 12 czerwca 2025 r. oraz zmiany zawarte w treści Uchwały nr 3/2025 z dnia 17 grudnia 2025 r. Zgromadzenia Obligatariuszy obligacji serii E oraz obligacji serii F z dnia 17 grudnia 2025 r.

1. DEFINICJE

1.1. W niniejszym dokumencie wyrażenia i zwroty pisane wielką literą mają znaczenie nadane im poniżej:

1.1.1. „**Administrator Wskaźników Referencyjnych**" oznacza podmiot sprawujący kontrolę nad opracowywaniem wskaźników referencyjnych wpisany do rejestru administratorów i wskaźników referencyjnych prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych, którym dla WIBOR i WIRON na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji jest GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie;

1.1.2. „**Administrator Zabezpieczeń**" oznacza GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi sp. p. z siedzibą w Warszawie, ul. Książęca 4, 00-498 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: 0000541501, która na podstawie umowy zawartej z Emitentem pełni funkcję **administratora zabezpieczeń** w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach, a w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Hipoteki również funkcję **administratora hipoteki** w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach;

1.1.3. „**Agent Emisji**" oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta emisji w rozumieniu art. 7a ust. 1 Ustawy o Obrocie;

1.1.4. „**Agent Kalkulacyjny**" oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta kalkulacyjnego (tj. podmiotu dokonującego obliczeń wysokości poszczególnych świadczeń z Obligacji);

1.1.5. „**Agent Płatniczy**" oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta płatniczego w rozumieniu Regulaminu KDPW (tj. podmiotu pośredniczącego w przekazywaniu KDPW środków pieniężnych na potrzeby spełnienia świadczeń z Obligacji);

1.1.6. „**Alternatywny System Obrotu**" lub „**ASO**" oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez GPW w ramach systemu Catalyst;

1.1.7. „**Brak Zezwolenia WIBOR**" oznacza, sytuację, w której administratorowi WIBOR zostało cofnięte lub zawieszone zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania WIBOR, w wyniku czego WIBOR nie może być dalej stosowany przez banki w Polsce;

1.1.8. „**Cena Emisyjna**" oznacza cenę nabycia w obrocie pierwotnym jednej Obligacji określoną w pkt 7.2;

1.1.9. „**Dzień Emisji**" oznacza dzień, w którym po raz pierwszy prawa z Obligacji zostaną zapisane w Ewidencji. Planowany Dzień Emisji został określony w pkt 9.2;

1.1.10. „**Dłużnik Hipoteczny**" oznacza każdoczesnego właściciela, względnie użytkownika wieczystego, Nieruchomości stanowiącej przedmiot Hipoteki;

1.1.11. „**Dzień Płatności**" oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;

1.1.12. „**Dzień Płatności Odsetek**" oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu. Dni Płatności Odsetek za poszczególne Okresy Odsetkowe zostały określone w pkt 14.4;

1.1.13. „**Dzień Roboczy**" oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dzień ustawowo wolny od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność w sposób umożliwiający podejmowanie czynności związanych z rejestracją lub przenoszeniem Obligacji i realizacją świadczeń z tytułu Obligacji;

1.1.14. „**Dzień Ustalenia Praw**" oznacza dzień, na który ustala się listę podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z Obligacji, przypadający na dwa Dni Robocze przed danym Dniem Płatności, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania odpowiednio natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta, (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, (iv) wykupu Obligacji, który następuje po Dniu Wykupu, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się 2 (drugi) Dzień Roboczy po dniu, w którym kwota świadczenia została przekazana KDPW oraz (v) innych przypadków wskazanych w bezwzględnie obowiązujących przepisach prawa, dla których zastrzeżono inny dzień jako Dzień Ustalenia Praw;

1.1.15. „**Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania**" oznacza dzień przypadający na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa;

1.1.16. „**Dzień Przydziału**" oznacza dzień, w którym Emitent dokona przydziału Obligacji. Planowany Dzień Przydziału został określony w pkt 9.1;

1.1.17. „**Dzień Weryfikacji**" oznacza dzień, na który zostanie sporządzona Cykliczna Wycena, o której mowa w pkt 15.13.1;

1.1.18. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**" oznacza odpowiednio dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta ustalony zgodnie z pkt 13.4 lub dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza ustalony zgodnie z pkt 13.3;

1.1.19. „**Dzień Wykupu**" oznacza dzień wskazany w pkt 12.1;

1.1.20. „**Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań**" ma znaczenie nadane w pkt 13.3.6 lit. a);

1.1.21. „**Emitent**" lub „**Spółka**" oznacza spółkę „WAN" S.A. z siedzibą w Warszawie, Al. Jana Pawła II 80/1, 00-175 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000018902, NIP: 5271252012, REGON: 011282079, o kapitale zakładowym w wysokości 9.600.000 zł (wpłaconym w całości), dla której prowadzona jest strona internetowa pod adresem www.wan.com.pl, będącą emitentem Obligacji;

1.1.22. „**Ewidencja**" oznacza ewidencję osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;

1.1.23. „**Firma Inwestycyjna**" oznacza spółkę Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 67, 00-838 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 0000018651, będącą firmą inwestycyjną, za pośrednictwem której będzie prowadzona Oferta;

1.1.24. „**GPW**" oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;

1.1.25. „**Grupa Emitenta**" oznacza łącznie Emitenta oraz Podmioty Zależne Emitenta;

1.1.26. „**Hipoteka**" oznacza ograniczone prawo rzeczowe w postaci hipoteki łącznej o docelowo najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia ustanowionej przez Emitenta oraz WAN 26 na rzecz Administratora Zabezpieczeń łącznie na Nieruchomości 1, Nieruchomości 2, Nieruchomości 3, Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5 jako zabezpieczenie Obligacji, na warunkach określonych w pkt 15.4 Warunków Emisji oraz – w przypadku jej ustanowienia – Hipotekę Dodatkową;

1.1.27. „**Hipoteka Dodatkowa**" oznacza ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu z Obligacji w postaci hipoteki na Nieruchomości Dodatkowej, ustanowiona zgodnie z pkt 15.13.2 lit. b);

1.1.28. „**Kapitały Własne**" oznacza wartość bilansową skonsolidowanego kapitału własnego Grupy Emitenta wykazanego w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;

1.1.29. „**KDPW**" oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. oraz o ile z kontekstu nie wynika inaczej, system depozytowy prowadzony przez tę spółkę;

1.1.30. „**Kodeks Cywilny**" oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny;

1.1.31. „**Kodeks postępowania cywilnego**" oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego;

1.1.32. „**Kodeks Spółek Handlowych**" oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych;

1.1.33. „**Kontrahent Centralny**" oznacza licencjonowanego kontrahenta centralnego, za pośrednictwem, którego są rozliczane transakcje, które wykorzystują WIBOR i zabezpieczają ryzyko jego zmian, w szczególności LCH Ltd lub KDPW_CCP S.A.;

1.1.34. „**Korekta**" oznacza określone zgodnie z pkt 14.13 wartość lub działanie, które jest stosowane, aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym;

1.1.35. „**Kwota Odsetek**" oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 14;

1.1.36. „**Kwota Wykupu**" oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji na dany Dzień Płatności;

1.1.37. „**Marża**" oznacza wartość procentową określoną w pkt 14.5.1, służącą do ustalenia Oprocentowania Obligacji;

1.1.38. „**Materiały informacyjne**" oznacza łącznie sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz przyjętymi przez Emitenta zasadami (polityką) rachunkowości (i) roczne jednostkowe i skonsolidowane raporty okresowe Emitenta, (ii) półroczne jednostkowe i skonsolidowane raporty okresowe Emitenta;

1.1.39. „**Nieruchomość 1**" oznacza nieruchomość lokalową zlokalizowaną w budynku mieszkalno-biurowym Babka Tower (działka ewidencyjna 3/1) położoną w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80, lokal nr VII, o powierzchni 409,60 m^2, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa

(X Wydział Ksiąg Wieczystych) w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr WA4M/00234838/4 stanowiącą własność Emitenta;

1.1.40. „**Nieruchomość 2**" oznacza nieruchomość lokalową zlokalizowaną w budynku mieszkalno-biurowym Babka Tower (działka ewidencyjna 3/1), położoną w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80, lokal nr 157, o łącznej powierzchni 367,8 m^2, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa (X Wydział Ksiąg Wieczystych) w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr WA4M/00306307/2, stanowiącą własność Emitenta;

1.1.41. „**Nieruchomość 3**" oznacza nieruchomość lokalową zlokalizowaną w budynku mieszkalno-biurowym Babka Tower (działka ewidencyjna nr 3/1) położonym w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80, lokal nr VI o powierzchni 403,30 m^2, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa (X Wydział Ksiąg Wieczystych) w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr WA4M/00234838/7, stanowiącą własność WAN 26;

1.1.42. „**Nieruchomość 4**" oznacza nieruchomość lokalową zlokalizowaną w Węgorzewie przy ul. Małej 6 lokal nr I, o powierzchni 416,40 m^2, dla której Sąd Rejonowy w Giżycku (VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Węgorzewie) prowadzi księgę wieczystą nr OL2G/00020859/4, stanowiącą własność WAN 26;

1.1.43. „**Nieruchomość 5**" oznacza nieruchomość lokalową zlokalizowaną w Węgorzewie przy ul. Małej 6 lokal nr II, o powierzchni 238,82 m^2, dla której Sąd Rejonowy W Giżycku (VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Węgorzewie) prowadzi księgę wieczystą nr OL2G/00020421/5, stanowiącą własność WAN 26;

1.1.44. „**Nieruchomości**" oznacza łącznie Nieruchomość 1, Nieruchomość 2, Nieruchomość 3, Nieruchomość 4 i Nieruchomość 5, oraz – w przypadku ustanowienia Hipoteki Dodatkowej – Nieruchomość Dodatkową, a każda z osobna zwana **Nieruchomością**;

1.1.45. „**Nieruchomość Dodatkowa**" oznacza nieruchomość zaakceptowaną uprzednio przez Firmę Inwestycyjną i Administratora Zabezpieczeń (przy czym przez Administratora Zabezpieczeń jedynie jednak w zakresie wpisów istniejących w księdze wieczystej prowadzonej dla takiej nieruchomości pod kątem możliwości ustanowienia na takiej nieruchomości Hipoteki Dodatkowej) jako przedmiot Hipoteki Dodatkowej;

1.1.46. „**Obligacje**" oznacza emitowane przez Emitenta w ramach Programu, na podstawie Uchwały Emisyjnej, obligacje zwykłe na okaziciela serii E, których warunki emisji określają niniejsze Warunki Emisji;

1.1.47. „**Obligatariusz**" oznacza osobę, na której Rachunku Papierów Wartościowych jest zarejestrowana przynajmniej jedna Obligacja lub osobę uprawnioną z co najmniej jednej Obligacji zapisanej na Rachunku Zbiorczym, z zastrzeżeniem, że do czasu zarejestrowania Obligacji w KDPW za Obligatariusza będzie uważać się podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji;

1.1.48. „**Odsetki**" oznacza należne Obligatariuszom świadczenie okresowe z tytułu Obligacji, obliczane i należne zgodnie z pkt 14;

1.1.49. „**Ogłoszenie Braku Reprezentatywności**" oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający publicznego oświadczenia, że WIBOR przestał lub przestanie być reprezentatywny dla właściwego dla niego rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą WIBOR miał mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności;

1.1.50. „**Ogłoszenie Końca Publikacji**" oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że WIBOR przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego

oświadczenia nie został wyznaczony następca, który będzie nadal obliczał lub publikował WIBOR;

1.1.51. „**Oferta**" oznacza ofertę publiczną Obligacji prowadzoną na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a) lub lit. b) Rozporządzenia Prospektowego poprzez kierowanie Propozycji Nabycia wyłącznie do inwestorów kwalifikowanych lub do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innych niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia Prospektowego, dla której przepisy Rozporządzenia Prospektowego oraz Ustawy o Ofercie nie przewidują obowiązku udostępnienia prospektu ani memorandum informacyjnego;

1.1.52. „**Okres Odsetkowy**" oznacza okres, od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. Dnia Przydziału (włącznie z tym dniem) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) oraz każdy następny okres trwający od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie) do następnego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia). Szczegółowe daty rozpoczęcia i zakończenia poszczególnych Okresów Odsetkowych zostały określone w pkt 14.4;

1.1.53. „**Okres Opóźnienia w Powiadomieniu**" ma znaczenie nadane w pkt 13.3.6 lit. f);

1.1.54. „**Oprocentowanie**" oznacza Stopę Bazową powiększoną o Marżę, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek, zgodnie z pkt 14.5.1;

1.1.55. „**Oświadczenie KDPW**" ma znaczenie nadane w pkt 15.15.2;

1.1.56. „**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta**" ma znaczenie nadane w pkt 16.1;

1.1.57. „**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Nabywcę z Grupy Emitenta**" ma znaczenie nadane w pkt 15.15.3. ii;

1.1.58. „**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26**" ma znaczenie nadane w pkt 16.2;

1.1.59. „**Oświadczenie Zgodności**" ma znaczenie nadane w pkt 19.3;

1.1.60. „**PLN**", „**zł**" lub „**złoty**" oznacza polski złoty, tj. oficjalny środek płatniczy w Rzeczpospolitej Polskiej zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o denominacji złotego;

1.1.61. „**Podmiot Prowadzący Rachunek**" oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;

1.1.62. „**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;

1.1.63. „**Podmioty Zależne Emitenta**" oznacza podmioty objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Emitenta;

1.1.64. „**Podstawowa Działalność Gospodarcza**" oznacza działalność gospodarczą polegającą na kupnie i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek, wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami – własnymi lub dzierżawionymi, pośrednictwie w obrocie nieruchomościami, zarządzaniu nieruchomościami na zlecenie oraz w przypadku Emitenta działalności holdingów finansowych.

1.1.61a **Pozostałe Obligacje**" oznacza obligacje, w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, które zostaną wyemitowane przez Emitenta w przyszłości (z wyłączeniem Obligacji objętych

niniejszymi Warunkami Emisji), z których wierzytelności będą mogły zostać docelowo zabezpieczone hipoteką umowną łączną ustanowioną na tych samych Nieruchomościach, które są przedmiotem Hipoteki mającej zabezpieczać wierzytelności z Obligacji i z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia.

1.1.65. „**Prawo Restrukturyzacyjne**" oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne;

1.1.66. „**Prawo Upadłościowe**" oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe;

1.1.67. „**Premia**" ma znaczenie nadane w pkt. 13.4.7;

1.1.68. „**Program**" oznacza ustanowiony przez Emitenta na podstawie Uchwał o Programie bezprospektowy program emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych obligacji nie wyższej niż 50.000.000 zł (pięćdziesiąt milionów złotych);

1.1.69. „**Propozycja Nabycia**" oznacza dokument, o którym mowa w art. 34 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, niebędący prospektem emisyjnym, ani memorandum informacyjnym w rozumieniu Ustawy o Ofercie, na podstawie którego inwestorom proponuje się nabycie Obligacji, zawierający m.in. Warunki Emisji;

1.1.70. „**Przypadek Naruszenia**" ma znaczenie nadane w pkt 13.3.3;

1.1.71. „**Rachunek do Obsługi Obligacji**" oznacza rachunek papierów wartościowych i rachunek pieniężny (zwany również rachunkiem maklerskim), który zostanie otwarty dla Emitenta w Firmie Inwestycyjnej w celu obsługi świadczeń z tytułu Obligacji oraz Pozostałych Obligacji;

1.1.72. „**Rachunek Obligacji**" oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;

1.1.73. „**Rachunek Papierów Wartościowych**" oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;

1.1.74. „**Rachunek Zbiorczy**" oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie;

1.1.75. „**Regulacje ASO**" oznaczają obowiązujące regulaminy, uchwały, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez GPW określające zasady działania alternatywnego systemu obrotu Catalyst, w szczególności Regulamin ASO;

1.1.76. „**Regulacje KDPW**" oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności Regulamin KDPW i Szczegółowe Zasady Działania KDPW;

1.1.77. „**Regulamin ASO**" oznacza Regulamin alternatywnego systemu obrotu (stan prawny na dzień 22 listopada 2024 r., z późniejszymi zmianami);

1.1.78. „**Regulamin GPW**" oznacza Regulamin GPW (stan prawny na dzień 15 listopada 2024 r., z późniejszymi zmianami);

1.1.79. „**Regulamin KDPW**" oznacza Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie (stan prawny na dzień 28 października 2024 r., z późniejszymi zmianami);

1.1.80. „**Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych**" 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;

1.1.81. „**Rozporządzenie 2017/1129**" lub „**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;

1.1.82. „**Stopa Bazowa**" oznacza ustaloną zgodnie z pkt 14.7 – 14.22 stopę bazową, mającą zastosowanie do obliczenia Oprocentowania Obligacji;

1.1.83. „**Strona Internetowa Emitenta**" oznacza stronę internetową Emitenta dostępną pod adresem www.wan.com.pl lub innym, który go zastąpi;

1.1.84. „**Szczegółowe Zasady Działania KDPW**" oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych (stan prawny na dzień 18 listopada 2024 r., z późniejszymi zmianami);

1.1.85. „**Świadectwo Depozytowe**" oznacza świadectwo depozytowe w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie;

1.1.86. „**Uchwały Emisyjne**" oznacza łącznie uchwałę Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 22 maja 2025 r. w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii E w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji oraz uchwałę Zarządu Emitenta nr 1/V/2025 z dnia 27 maja 2025 r. w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii E w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji i ustalenia warunków ich emisji;

1.1.87. „**Uchwały o Programie**" oznacza łącznie uchwałę Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 3 z dnia 12 marca 2025 r. w sprawie ustanowienia w Spółce bezprospektowego programu emisji obligacji oraz uchwałę Zarządu Emitenta nr 1/III/2025 z dnia 12 marca 2025 r. w sprawie ustanowienia w Spółce bezprospektowego programu emisji obligacji;

1.1.88. „**Ustawa o Obligacjach**" oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;

1.1.89. „**Ustawa o Obrocie**" oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi;

1.1.90. „**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;

1.1.91. „**Ustawa o Rachunkowości**" oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości;

1.1.92. „**WAN 26**" oznacza spółkę „WAN 26" sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Al. Jana Pawła II 80/1, 00-175 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XVI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000213850, NIP: 5252310872, REGON: 015799709, o kapitale zakładowym w wysokości 30.755.950 zł (wpłaconym w całości);

1.1.93. „**Warunki Emisji**" oznaczają niniejszy dokument, który stanowi warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach;

1.1.94. „**Wcześniejszy Wykup**" oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na warunkach określonych w pkt 13;

1.1.95. „**WIBOR**" oznacza wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate), którego administratorem jest GPW Benchmark S.A. i którego stawki ustalane są na fixingu zgodnie z „Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR", a następnie publikowane

w danym dniu roboczym przez wyżej wymienionego administratora, lub za pośrednictwem uprawnionych dystrybutorów informacji;

1.1.96. „**Wskaźnik Alternatywny**" oznacza wskaźnik referencyjny, ustalony zgodnie z pkt 14.11, który zastępuje WIBOR w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji;

1.1.97. „**Wskaźnik Zadłużenia Netto**" oznacza stosunek łącznej wartości Zadłużenia Finansowego Netto do Kapitałów Własnych, obliczany każdorazowo na dzień, na który sporządzono roczne lub odpowiednio półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta i ustalany na podstawie danych zawartych w opublikowanym przez Emitenta odpowiednio rocznym lub półrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;

1.1.98. „**Zadłużenie Finansowe**" oznacza skonsolidowane zadłużenie Grupy Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta (w zależności od kontekstu) (bez podwójnego liczenia) z tytułu:

i. pożyczonych środków pieniężnych, udostępnionych przez banki lub inne podmioty i osoby trzecie,

ii. obligacji lub innych dłużnych papierów wartościowych,

iii. wszelkich zobowiązań z tytułu umów leasingu lub sprzedaży ratalnej, które zgodnie ze stosowanymi przez Grupę Emitenta zasadami (polityką) rachunkowości są traktowane jako zobowiązania bilansowe, z wyłączeniem zobowiązań z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, oraz

iv. oprocentowanych umownie kwot pozyskanych w ramach innych transakcji, mających z gospodarczego punktu widzenia skutek pożyczki (przy czym dla uniknięcie wątpliwości za takowe nie są uznawane zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz zaliczek, przedpłat lub zadatków otrzymanych z tytułu sprzedaży nieruchomości lub ich części, w szczególności z tytułu zawartych umów deweloperskich i przedwstępnych sprzedaży mieszkań) oraz zobowiązań z tytułu faktoringu odwrotnego,

powiększone o wartość udzielonych przez podmioty z Grupy Emitenta za zobowiązania podmiotów spoza tej grupy kapitałowej gwarancji, poręczeń, wystawionych weksli i innych tytułów prawnych, które mogą skutkować powstaniem zobowiązań finansowych, do niższej z następujących kwot: (i) bieżącego salda gwarantowanego lub poręczanego zobowiązania albo (ii) maksymalnej wysokości udzielonej gwarancji;

1.1.99. „**Zadłużenie Finansowe Netto**" oznacza łączną wartość bilansową skonsolidowanego Zadłużenia Finansowego Grupy Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta (w zależności od kontekstu) pomniejszoną o:

i. skonsolidowaną wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów posiadanych przez Grupę Emitenta, lub podmiotu z Grupy Emitenta (w zależności od kontekstu),

ii. wartość depozytów ustanowionych w celu zabezpieczenia spłaty Zadłużenia Finansowego Grupy Emitenta, lub podmiotu z Grupy Emitenta (w zależności od kontekstu),

iii. wartość środków pieniężnych o ograniczonej dostępności w związku z wpłatami z tytułu zawartych umów deweloperskich i przedwstępnych sprzedaży mieszkań na rachunki powiernicze;

1.1.100. „**Zgromadzenie Obligatariuszy**" oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji w rozumieniu art. 46 Ustawy o Obligacjach.

1.2. O ile z kontekstu nie wynika wprost inaczej w Warunkach Emisji:

1.2.1. wszelkie wyrażenia zdefiniowane w pkt 1.1 w liczbie pojedynczej mają przypisane znaczenie także w liczbie mnogiej i odwrotnie;

1.2.2. wszelkie odwołania do punktów odnoszą się do odpowiednich punktów Warunków Emisji;

1.2.3. wszelkie odniesienia do jakiegokolwiek dokumentu obejmują wszelkie jego zmiany oraz załączniki;

1.2.4. wszelkie odniesienia do przepisu prawa należy interpretować jako odniesienia do treści tego przepisu z każdorazowymi zmianami lub, w razie jego uchylenia lub utraty mocy obowiązującej, do przepisu, który go uchylił, albo który reguluje zasadniczo taką samą materię, jak przepis uchylony;

1.2.5. wszelkie odniesienia do jakiegokolwiek podmiotu oznaczają również następców prawnych takiego podmiotu.

2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI

2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii oznaczonej jako E, 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 w terminach w nich określonych.

2.2. Obligacje stanowią nieodwołalne, niepodporządkowane i bezwarunkowe zobowiązania Emitenta, równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa) równe względem wszystkich pozostałych, obecnych lub przyszłych, niezabezpieczonych rzeczowo i niepodporządkowanych zobowiązań Emitenta.

2.3. Obligacje nie mają formy dokumentu. Prawa z Obligacji powstają z chwilą zapisania ich po raz pierwszy w Ewidencji i do czasu rejestracji Obligacji w KDPW przysługują osobom wpisanym w Ewidencji jako osoby uprawnione z tych Obligacji. Od dnia rejestracji Obligacji w KDPW skutkującej zapisaniem Obligacji na Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczym Obligacje będą przysługiwać osobie będącej posiadaczem tego Rachunku Papierów Wartościowych lub odpowiednio osobie wskazanej podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osoba uprawniona z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym w liczbie wynikającej z tego wskazania.

2.4. Z zastrzeżeniem zdania następnego, Emitent jest jedynym podmiotem, od którego Obligatariusze mogą dochodzić spełnienia wierzytelności wynikających z Obligacji, z zastrzeżeniem przypadków połączenia lub przekształcenia Emitenta, w których – na zasadzie sukcesji uniwersalnej lub kontynuacji – podmiotem odpowiedzialnym za wykonanie zobowiązań wynikających z Obligacji będzie następca prawny lub podmiot po przekształceniu. W przypadku niewykonania przez Emitenta jego zobowiązań z tytułu Obligacji na zasadach określonych w Warunkach Emisji odpowiedzialność rzeczową z przedmiotu Hipoteki z chwilą jej ustanowienia, poza Emitentem odpowiadającym osobiście ponosić będzie również WAN 26, a w przypadku ustanowienia Hipoteki Dodatkowej – także właściciel (użytkownik wieczysty) Nieruchomości Dodatkowej, o ile zostanie ustanowiona Hipoteka Dodatkowa.

3. PODSTAWA PRAWNA I TRYB EMISJI OBLIGACJI

3.1. Obligacje emitowane są zgodnie z Ustawą o Obligacjach i Uchwałami o Programie, na podstawie Uchwał Emisyjnych.

3.2. Do Obligacji mają również zastosowanie właściwe przepisy prawa dotyczące instrumentów finansowych, a także odpowiednie Regulacje KDPW i Regulacje ASO.

3.3. Obligacje emitowane są w trybie art. 33 pkt 1) Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych na podstawie (i) art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia Prospektowego, poprzez kierowanie Propozycji Nabycia wyłącznie do inwestorów kwalifikowanych w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia Prospektowego lub (ii) art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia Prospektowego poprzez kierowanie Propozycji Nabycia do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu at. 2 lit. e) Rozporządzenia Prospektowego, tj. oferty publicznej papierów wartościowych, dla której przepisy Rozporządzenia Prospektowego oraz Ustawy o Ofercie nie przewidują obowiązku udostępnienia prospektu ani memorandum informacyjnego, w tym memorandum informacyjnego wskazanego w art. 38b Ustawy o Ofercie.

3.4. Inwestor może złożyć zapis na Obligacje w formie pisemnej lub w postaci elektronicznej, w sposób szczegółowo określony w Propozycji Nabycia.

4. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI

4.1. Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona, z zastrzeżeniem postanowień art. 8 ust. 4 – 8 oraz art. 8a ust. 1 Ustawy o Obligacjach.

4.2. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować do dnia rejestracji Obligacji w KDPW – zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach i Ustawy o Obrocie, a od dnia rejestracji Obligacji w KDPW – zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach, Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW.

4.3. Po ustaleniu uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu Obligacji prawa z Obligacji nie mogą być przenoszone. Jeżeli Emitent nie spełni w terminie przewidzianym w Warunkach Emisji świadczeń z tytułu wykupu Obligacji albo spełni je tylko w części, możliwość przenoszenia praw z Obligacji zostanie przywrócona po upływie tego terminu, przy czym prawa z Obligacji nie będą mogły zostać przeniesione na klienta detalicznego w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie.

4.4. Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do Alternatywnego Systemu Obrotu. Emitent złoży do GPW wniosek o wprowadzenie Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu w terminie 12 (dwunastu) miesięcy od Dnia Emisji.

5. CEL EMISJI

5.1. Emitent nie określa celu emisji Obligacji w rozumieniu art. 32 Ustawy o Obligacjach.

6. WALUTA OBLIGACJI

6.1. Obligacje będą emitowane w złotych (PLN).

7. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA

7.1. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000 (jeden tysiąc) złotych.

7.2. Cena emisyjna jednej Obligacji jest równa jej wartości nominalnej i wynosi 1.000 (jeden tysiąc) złotych.

8. WIELKOŚĆ EMISJI

8.1. Przedmiotem emisji (Oferty) jest nie więcej niż 31.000 (trzydzieści jeden tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 31.000.000 (trzydzieści jeden milionów) złotych.

8.2. Ostateczna liczba i łączna wartość nominalna wyemitowanych Obligacji zostanie określona wskutek dokonania przez Emitenta przydziału Obligacji i ich rejestracji w Ewidencji.

9. PLANOWANY DZIEŃ PRZYDZIAŁU, PLANOWANY DZIEŃ EMISJI I PRZYDZIAŁ OBLIGACJI

9.1. Planowanym Dniem Przydziału jest dzień 17 czerwca 2025 r.

9.2. Planowanym Dniem Emisji jest dzień 18 czerwca 2025 r.

9.3. Przydział Obligacji zostanie dokonany pod warunkiem łącznego (kumulatywnego) ziszczenia się następujących zdarzeń:

9.3.1 opłacenia przyjętych zapisów na Obligacje;

9.3.2 osiągnięcia progu emisji, o którym mowa w pkt 10.1 Warunków Emisji;

9.3.3 dostarczenia najpóźniej do Dnia Przydziału Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Zabezpieczeń następujących dokumentów:

a) oświadczeń o ustanowieniu Hipoteki złożonych przez Emitenta oraz WAN 26,

b) Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26,

c) Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta,

przy czym powyższe dokumenty powinny zostać dostarczone Administratorowi Zabezpieczeń w oryginale lub kopii poświadczonej notarialnie. Dopuszcza się dostarczenie Firmie Inwestycyjnej skanów powyższych dokumentów, pod warunkiem potwierdzenia przez Administratora Zabezpieczeń otrzymania ich w formie wymaganej Warunkami Emisji. Za wystarczające uznaje się przekazanie takiego potwierdzenia przez Administratora Zabezpieczeń za pośrednictwem poczty elektronicznej na uzgodniony pomiędzy stronami adres e-mail Firmy Inwestycyjnej.

10. PRÓG EMISJI

10.1. Emitent określił próg emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach na poziomie 5.000 (pięć tysięcy) Obligacji.

11. ŚWIADCZENIA Z OBLIGACJI

11.1. Obligatariuszom przysługuje prawo wyłącznie do następujących świadczeń:

11.1.1. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Wykupu;

11.1.2. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Odsetek;

11.1.3. świadczenia pieniężnego dodatkowego (premii) z tytułu Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Emitenta, o którym mowa w pkt 13.4.1.

11.2. Z Obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego ze strony Emitenta.

11.3. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.

11.4. 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. W związku z powyższym, miejscem spełnienia świadczenia z Obligacji jest siedziba Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na który spełniane jest powyższe świadczenie.

11.5. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia są wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w Dniu Płatności.

11.6. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane z uwzględnieniem odpowiednich potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych, jeśli obowiązek dokonania przez Emitenta (lub inny podmiot) takiego potrącenia lub pobrania wynika z przepisów prawa obowiązującego w Dniu Płatności. Emitent nie będzie dokonywał na rzecz Obligatariuszy zwrotu kwot wyrównujących pobrane podatki ani żadnych dodatkowych płatności, jeżeli z jakąkolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku, opłaty lub innych należności publicznoprawnych.

11.7. Informacje o numerze rachunku bankowego oraz wszelkie inne informacje i dokumenty wymagane przez Podmiot Prowadzący Rachunek powinny być przez Obligatariusza przekazane w formie i w terminach określonych w regulacjach wewnętrznych takiego podmiotu. Dla uniknięcia wątpliwości, brak płatności na rzecz Obligatariusza świadczenia pieniężnego z tytułu Obligacji spowodowany brakiem przekazania przez tego Obligatariusza informacji o numerze rachunku lub wskazaniem przez Obligatariusza nieprawidłowego rachunku nie stanowi zwłoki lub opóźnienia Emitenta w spełnieniu takiego świadczenia.

11.8. W przypadku opóźnienia Emitenta w spełnieniu świadczeń z tytułu Obligacji Obligatariuszom przysługiwać będą odsetki ustawowe za opóźnienie.

12. WYKUP OBLIGACJI

12.1. Dniem Wykupu jest dzień 17 czerwca 2029 r.

12.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 13, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**"):

12.2.1. na żądanie Obligatariusza zgodnie z pkt 13.3. lub

12.2.2. na żądanie Emitenta zgodnie z pkt 13.4.

12.3. Jeżeli Dzień Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, Obligacje zostaną wykupione w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Wykupu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

12.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek, a w przypadku Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta także premii, o której mowa w pkt 13.4.7.

12.5. Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.

12.6. Zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 3 Ustawy o Obligacjach, Emitent przewiduje możliwość zaliczenia wierzytelności z tytułu wykupu Obligacji na poczet ceny nabycia obligacji emitowanych w przyszłości.

13. WCZEŚNIEJSZY WYKUP OBLIGACJI

13.1. Natychmiastowy wykup w przypadku likwidacji Emitenta zgodnie z art. 74 ust. 5 Ustawy o Obligacjach

13.1.1. W przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby termin ich wykupu jeszcze nie nastąpił.

13.1.2. W przypadku natychmiastowego wykupu Obligacji Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego do dnia natychmiastowego wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

13.2. Natychmiastowy wykup w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia zgodnie z art. 74 ust. 4 Ustawy o Obligacjach

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

13.2.2. W przypadku natychmiastowego wykupu Obligacji Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego do dnia natychmiastowego wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

13.3. Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza

13.3.1. Wcześniejszy wykup zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o Obligacjach

a) W przypadku, gdy Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Obligacji każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych Obligacji.

b) Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia w spełnieniu któregokolwiek ze świadczeń z tytułu Obligacji, nie krótszego jednak niż 3 dni.

13.3.2. Wcześniejszy Wykup zgodnie z art. 74 ust. 3 Ustawy o Obligacjach

W przypadku, gdy Emitent nie ustanowił lub nie spowodował ustanowienia zabezpieczenia w terminach wynikających z Warunków Emisji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.

13.3.3. Inne przypadki Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza

W przypadku, gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej („**Przypadki Naruszenia**"), każdy Obligatariusz może żądać wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji:

a) <u>Zmiana Podstawowej Działalności Gospodarczej</u>

Emitent zmieni w istotnej części rodzaj prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej. Za zmianę rodzaju prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej w istotnej części rozumie się sytuację, w której przychody Grupy Emitenta z Podstawowej Działalności Gospodarczej wyniosą mniej niż 50% całkowitych przychodów Grupy Emitenta na podstawie ostatniego rocznego oraz półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta.

b) <u>Zaprzestanie działalności</u>

Emitent zaprzestanie lub oświadczy, że zamierza zaprzestać prowadzenia, w całości lub istotnej części Podstawowej Działalności Gospodarczej.

c) <u>Zgody, licencje, zezwolenia</u>

Zostaną wycofane lub przestaną obowiązywać jakiekolwiek zgody lub zezwolenia lub licencje umożliwiające Emitentowi wykonywanie Podstawowej Działalności Gospodarczej, przy czym przesłanka ta odnosi się do takiej kategorii zgód lub zezwoleń lub licencji, które warunkują w ogóle prowadzenie przez Emitenta całej Podstawowej Działalności Gospodarczej i nie dotyczą w szczególności poszczególnych zgód lub decyzji administracyjnych odnoszących się do wydawanych Emitentowi pozwoleń/decyzji administracyjnych na realizację danych projektów deweloperskich.

d) <u>Brak spłaty Zadłużenia Finansowego:</u>

i. Jakiekolwiek Zadłużenie Finansowe Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta, w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych (przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy może na wniosek Emitenta ustalić wyższy limit), nie zostanie spłacone w terminie.

ii. Zadłużenie Finansowe Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych (przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy może na wniosek Emitenta ustalić wyższy limit), w sposób prawnie skuteczny zostanie postawione w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego Zadłużenia Finansowego na skutek naruszenia warunków umowy będącej podstawą takiego Zadłużenia Finansowego i stan wymagalności nie zostanie usunięty w okresie przewidzianym w takiej umowie na usunięcie takiego naruszenia (w tym spłatę), a w przypadku braku takiego okresu w okresie 14 (czternastu) dni od dnia postawienia w stan wymagalności i jednocześnie Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta nie dokona zapłaty takich należności postawionych w stan wymagalności w terminie.

e) Naruszenie Wskaźnika Zadłużenia Netto:

Wskaźnik Zadłużenia Netto (po zaokrągleniu do części setnych) będzie wyższy niż 1,00 (jeden).

f) Inne obligacje

i. Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta podejmie decyzję o przydziale obligacji, których termin wykupu/spłaty przypada przed Dniem Wykupu, chyba że środki pieniężne pozyskane w ten sposób zostaną w całości przeznaczone na wykup Obligacji lub refinansowanie istniejących zobowiązań finansowych, o terminie wykupu/spłaty przypadającym przed Dniem Wykupu, z zastrzeżeniem możliwości dokonania przez Emitenta lub podmiot z Grupy Emitenta przydziału obligacji emitowanych na warunkach rynkowych o terminie wykupu/spłaty przypadającym przed Dniem Wykupu w łącznej kwocie nie wyższej niż łączna wartość nominalna obligacji Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta wykupionych po Dniu Emisji.

ii. Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta wykupi lub nabędzie w celu umorzenia lub podejmie decyzję o wcześniejszym wykupie innych obligacji o terminie zapadalności przypadającym po terminie zapadalności Obligacji, chyba że (i) taki wcześniejszy wykup wynika z obligatoryjnego (częściowego) wykupu takich obligacji dokonywanego zgodnie z warunkami ich emisji w związku ze sprzedażą przedmiotu zabezpieczenia takich obligacji lub (ii) Emitent dokona równoczesnego wykupu wszystkich nieumorzonych Obligacji.

iii. Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta podejmie decyzję o emisji obligacji, których warunki będą uprawniały wierzyciela do żądania wykupu/spłaty takiego zobowiązania bez spełnienia jakiegokolwiek warunku, z wyłączeniem pożyczek udzielonych przez podmioty z Grupy Emitenta na rzecz innych podmiotów z Grupy Emitenta, (bezwarunkowa opcja put), przy czym uprawnienia wierzyciela do żądania od Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta wcześniejszego wykupu: (i) pod warunkiem, którego spełnienie zależy od Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta, w szczególności od akceptacji przez Emitenta lub podmiot z Grupy Emitenta żądania wierzyciela, lub (ii) pod warunkiem pozornym, lub (iii) pod innym warunkiem, którego charakter prowadzi w rzeczywistości do umożliwienia wierzycielowi nieograniczonego żądania od Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta wcześniejszego wykupu, uznaje się zastrzeżenie dla wierzyciela bezwarunkowego żądania od Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta wcześniejszego ich wykupu.

g) Zysk. Wypłata dywidendy:

Bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji Emitent dokona wypłat z tytułu uczestnictwa w spółce na rzecz któregokolwiek z akcjonariuszy Emitenta (w tym w szczególności z tytułu obniżenia kapitału zakładowego, umorzenia akcji lub nabycia akcji własnych, wypłaty zysku (dywidendy) lub zaliczki na poczet zysku (dywidendy) lub innej wypłaty o podobnym skutku ekonomicznym, która spowoduje obniżenie Kapitałów Własnych):

(i) w przypadku straty netto za ostatni rok obrotowy wykazanej w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta;

(ii) o wartości przekraczającej jednorazowo lub łącznie w okresie kolejnych 12 miesięcy kalendarzowych 30.000.000 (trzydzieści milionów) złotych.

h) Rozporządzanie majątkiem

Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta dokona transakcji lub serii transakcji na rzecz innego podmiotu (nienależącego do Grupy Emitenta), której/których przedmiotem będą aktywa o wartości rynkowej jednostkowo lub łącznie przekraczającej 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych na warunkach rażąco odbiegających, na niekorzyść Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta, od powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym (przy czym za rażąco niekorzystne uważane będzie rozporządzenie o wartości o 30% niższej od wartości rynkowej), 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.

i) Udzielanie finansowania

Bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, Emitent lub jakikolwiek podmiot z Grupy Emitenta udzieli po Dniu Emisji pożyczki, nabędzie obligacje lub dokona innej podobnej transakcji mającej na celu udzielenie finansowania podmiotowi spoza Grupy Emitenta, z wyłączeniem:

(a) nabywania polskich obligacji skarbowych;

(b) lokowania środków pieniężnych w bankach prowadzących działalność w Polsce;

(c) udostępnienia finansowania dłużnego spółkom celowym lub podmiotom będącym wspólnikami w spółkach celowych, które to spółki są podmiotami powiązanymi z Emitentem oraz są odpowiedzialne za projekt prowadzony przez Grupę Emitenta pod warunkiem, że środki umożliwią realizację lub będą związane z realizacją projektu prowadzonego wspólnie z Grupą Emitenta; oraz

(d) innych transakcji zawartych po Dniu Emisji Obligacji, których łączna kwota, rozumiana jako nierozliczone saldo na dany dzień, nie przekracza łącznie w żadnym czasie kwoty równej co najmniej 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych lub równowartości tej kwoty w innej walucie.

j) Udzielanie zabezpieczenia za zobowiązania podmiotów spoza Grupy Emitenta:

i. Bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta udzieli po Dniu Emisji Obligacji poręczenia za zobowiązania podmiotu spoza Grupy Emitenta, z wyłączeniem: (i) poręczeń za zobowiązania spółek celowych lub podmiotów będących wspólnikami w spółkach celowych, które to spółki są podmiotami powiązanymi z Emitentem oraz są odpowiedzialne za projekt prowadzony przez Grupę Emitenta pod warunkiem, że poręczane zobowiązanie jest związane z realizacją projektu prowadzonego wspólnie z Grupą Emitenta oraz (ii) innych transakcji, których łączna kwota, rozumiana jako aktualne saldo udzielonych i niewygasłych poręczeń na dany dzień, nie przekracza łącznie w żadnym czasie kwoty 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych lub równowartości tej kwoty w innych walutach.

ii. Bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta ustanowi po Dniu Emisji Obligacji hipotekę na jakiejkolwiek nieruchomości będącej jego własnością lub na przysługującym mu prawie użytkowania wieczystego jako zabezpieczenie zobowiązania podmiotu spoza Grupy Emitenta, z zastrzeżeniem możliwości swobodnego (bez konieczności uzyskania odrębnych zgód) ustanowienia przez Emitenta lub podmiot z Grupy Emitenta takiej hipoteki do kwoty 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych za zobowiązania podmiotu, w którym Witold Anyszka (PESEL: 62092000012) lub Rafał Anyszka (PESEL: 83072000213) pełni funkcję beneficjenta rzeczywistego.

k) Regulowanie zobowiązań przez Emitenta oraz podmioty z Grupy Emitenta:

i. Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta nie zapłaci w wymaganym terminie kwoty równej jednorazowo lub łącznie co najmniej 5.000.000 (pięć milionów) złotych, zasądzonej jednym lub więcej prawomocnym orzeczeniem lub ostateczną lub prawomocną decyzją administracyjną.

ii. Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta ogłosi, że stał się niezdolny do spłaty swoich zobowiązań w terminach ich wymagalności.

l) Niewypłacalność:

i. Emitent stanie się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Prawa Upadłościowego lub Prawa Restrukturyzacyjnego.

ii. Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu niemożności terminowego wykonania swoich zobowiązań będzie prowadził negocjacje z ogółem swoich wierzycieli.

iii. Z powodu zagrożenia niewypłacalnością Emitent rozpocznie negocjacje z ogółem swoich wierzycieli lub pewną kategorią swoich wierzycieli z zamiarem zmiany zasad spłaty swojego zadłużenia.

iv. Emitent zawrze z nadzorcą układu umowę o sprawowanie nadzoru nad przebiegiem postępowania o zatwierdzenie układu.

v. Emitent rozpocznie samodzielne zbieranie głosów dotyczące propozycji układowej, np. dostarczy któremukolwiek ze swoich wierzycieli kartę do głosowania.

m) Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne:

i. Zostanie zwołane posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta w celu podjęcia uchwały:

(a) w przedmiocie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta, lub

(b) w przedmiocie złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta w rozumieniu art. 2 Prawa Restrukturyzacyjnego, lub

(c) w przedmiocie podjęcia jakichkolwiek czynności mających na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego w stosunku do Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta, w szczególności w przedmiocie przygotowania propozycji układowych, zawarcia umowy z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub w przedmiocie ustalenia dnia układowego w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego, lub

(d) odbędzie się bez zwołania posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta obejmujące swym porządkiem lub przebiegiem podjęcie uchwały w ww. sprawach.

ii. Zostanie podjęta przez organ Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta jakakolwiek z uchwał, o których mowa powyżej.

iii. Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta podejmie jakiekolwiek czynności mające na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego (za wyjątkiem złożenia wniosku o zatwierdzenie układu), w szczególności zawrze umowę z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub ustali dzień układowy w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego lub przedłoży wierzycielom propozycje układowe, w tym przedłoży wierzycielom karty do głosowania, o których mowa w art. 212 i 213 Prawa Restrukturyzacyjnego.

iv. Zostanie wyznaczony tymczasowy nadzorca sądowy lub zarządca przymusowy przedsiębiorstwa Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta.

n) Egzekucja:

Na podstawie prawomocnego tytułu wykonawczego umożliwiającego egzekwowanie od Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta świadczenia o wartości nominalnej (bez odsetek i zasądzonych kosztów) stanowiącej co najmniej 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych, nastąpi prawomocne zajęcie komornicze lub zostanie skierowana egzekucja, która nie zostanie umorzona lub uchylona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 120 (stu dwudziestu) dni od dnia uzyskania przez Emitenta lub przez podmiot z Grupy Emitenta informacji o jej rozpoczęciu, i w razie wniesienia środka zaskarżenia nie zostanie we wskazanym powyżej terminie wstrzymana do czasu rozpatrzenia środka zaskarżenia.

o) Rozwiązanie Emitenta lub zmiana siedziby

Wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała Walnego Zgromadzenia 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.

p) Zmiana kontroli

i. Łącznie Witold Anyszka (PESEL: 62092000012) i Rafał Anyszka (PESEL: 83072000213) utracą kontrolę nad Emitentem, tj. bezpośrednio lub pośrednio będą posiadali łącznie akcje Emitenta uprawniające do mniej niż 50% głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta.

ii. Siedziba lub adres zamieszkania podmiotów, które posiadają samodzielnie lub łącznie ponad 50% akcji Emitenta będzie poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej.

q) Oświadczenia i zapewnienia Emitenta

Którekolwiek z oświadczeń i zapewnień złożonych przez Emitenta w Propozycji Nabycia okaże się nieprawdziwe w całości lub w części, na moment, w którym zostało złożone.

r) Obstrukcja Zgromadzenia Obligatariuszy:

Emitent:

i. w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia stosownego żądania przez Obligatariuszy nie zwoła 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 uniemożliwi w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy na żądanie Obligatariuszy z zachowaniem powyższych terminów; lub

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

s) Brak notowania Obligacji w ASO:

i. Emitent nie doprowadzi w terminie 12 miesięcy od Dnia Emisji do złożenia wniosku o wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO.

ii. W przypadku wprowadzenia Obligacji do obrotu w ASO, zostaną one wycofane z obrotu w ASO przed Dniem Wykupu na żądanie Emitenta złożone bez uprzedniej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy bądź na podstawie decyzji GPW.

t) Niewykonywanie obowiązków informacyjnych:

i. Emitent nie wypełni lub nieprawidłowo wypełni obowiązki informacyjne wskazane w pkt 19.1 - 19.3 Warunków Emisji, a opóźnienie w wykonaniu takich obowiązków przekraczać będzie 10 (dziesięć) Dni Roboczych.

ii. W skonsolidowanym półrocznym lub rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta nie zostanie wskazany poziom Wskaźnika Zadłużenia Netto, a Emitent nie przekaże, w sposób określony w pkt 19.1 Warunków Emisji, informacji o poziomie tych wskaźników w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia publikacji skonsolidowanego raportu rocznego lub półrocznego.

u) Wartość Hipotek

Poziom Wskaźnika LTV na Dzień Weryfikacji będzie wyższy niż 80% (osiemdziesiąt procent) i Emitent nie doprowadzi do obniżenia poziomu Wskaźnika LTV w terminie i na zasadach przewidzianych w pkt 15.13.2 Warunków Emisji.

v) Zabezpieczenie Obligacji, umowa z Administratorem Zabezpieczeń i Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta oraz WAN 26:

i. którekolwiek z Zabezpieczeń wygaśnie lub zostanie prawomocnie stwierdzona ich nieważność lub bezskuteczność.

ii. Emitent nie wykona lub nienależycie wykona którykolwiek z jego obowiązków określonych w pkt. 15 Warunków Emisji.

iii. Hipoteka zostanie wykreślona z księgi wieczystej lub utraci najwyższe pierwszeństwo.

iv. Umowa przelewu wierzytelności z umów ubezpieczenia, o których mowa w pkt 15.16 Warunków Emisji okaże się nieważna lub bezskuteczna oraz w ciągu 30 dni od dnia wystąpienia tego naruszenia nie zostanie ono usunięte.

v. W terminie 30 dni od dnia, w którym umowa z Administratorem Zabezpieczeń z jakichkolwiek przyczyn przestanie obowiązywać, nie zostanie ustanowiony nowy Administrator Zabezpieczeń.

13.3.4. Emitent zobowiązuje się do informowania (w sposób wskazany w pkt 20) Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczeń i Firmy Inwestycyjnej o jakimkolwiek przypadku wystąpienia zdarzeń opisanych w pkt 13.1 i 13.2 niezwłocznie, ale nie później niż w trzecim Dniu Roboczym po uzyskaniu przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu. Emitent zobowiązuje się do informowania (w sposób wskazany w pkt 20.1) Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczeń i Firmy Inwestycyjnej o jakimkolwiek przypadku wystąpienia zdarzeń opisanych w pkt 13.3, gdy zdarzenie takie trwać będzie co najmniej 3 (trzy) Dni Robocze od dnia powzięcia przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu - nie później niż w kolejnym Dniu Roboczym po upływie takiego okresu 3 (trzech) Dni Roboczych od dnia powzięcia przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu.

13.3.5. Jeżeli stan faktyczny stanowiący Przypadek Naruszenia przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte przed datą zgłoszenia żądania Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatariusza przez któregokolwiek z Obligatariuszy, o czym Emitent zawiadomi Obligatariuszy w sposób wskazany w pkt 2020, wystąpienie danego zdarzenia nie będzie uważane za stanowiące Przypadek Naruszenia stanowiący podstawę żądania Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatariusza. Za Przypadek Naruszenia nie będzie uważane także wystąpienie takiego zdarzenia, które spełnia chociażby jeden z następujących warunków (i) na wystąpienie takiego zdarzenia wyraziło zgodę Zgromadzenie Obligatariuszy w formie uchwały, (ii) pomimo wystąpienia takiego zdarzenia, Zgromadzenie Obligatariuszy podjęło uchwałę o braku zgody na składanie przez Obligatariuszy żądań Wcześniejszego Wykupu.

13.3.6. Procedura Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza:

a) Żądanie Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatariusza może zostać zgłoszone przez Obligatariusza od dnia, w którym Emitent zawiadomił lub powinien był zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt 13.3.4, do upływu 30 (trzydziestu) dni od daty, w której Obligatariusze zostali poinformowani przez Emitenta o wystąpieniu takiego Przypadku Naruszenia („**Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań**");

b) Zawiadomienie z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza powinno zostać przesłane przez Obligatariusza Emitentowi oraz właściwemu Podmiotowi Prowadzącemu Rachunek w formie pisemnej lub w formie elektronicznej (w rozumieniu art. 78^1 Kodeksu Cywilnego);

c) Zawiadomienie z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza powinno wskazywać:

i. liczbę posiadanych przez Obligatariusza Obligacji objętych żądaniem wcześniejszego wykupu,

ii. odpowiednią, trwającą okoliczność określoną w pkt 13.3.1 lub 13.3.2 albo trwający Przypadek Naruszenia stanowiące podstawę żądania wykupu Obligacji przez Obligatariusza;

d) Obligatariusz wraz z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza powinien przedstawić dokument potwierdzający zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu;

e) Emitent zobowiązany będzie dokonać Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza w terminie 30 (trzydzieści) dni od Dnia Zakończenia Przyjmowania Żądań, z zastrzeżeniem lit. f) poniżej;

f) W przypadku gdy Emitent nie poinformuje Obligatariuszy o wystąpieniu Przypadku Naruszenia przez okres 30 (trzydziestu) dni od dnia, w którym Emitent powinien tego dokonać zgodnie z pkt 13.3.4 („**Okres Opóźnienia w Powiadomieniu**"), Emitent zobowiązany będzie dokonać Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza w odniesieniu do Obligacji objętych danym żądaniem Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza w terminie:

i. 15 (piętnaście) Dni Roboczych od dnia upływu Okresu Opóźnienia w Powiadomieniu – w odniesieniu do żądań Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariuszy zgłoszonych w Okresie Opóźnienia w Powiadomieniu;

ii. 15 (piętnaście) Dni Roboczych od dnia zgłoszenia przez danego Obligatariusza żądania Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariuszy – w odniesieniu do żądań Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariuszy zgłoszonych po upływie Okresu Opóźnienia w Powiadomieniu, a przed Dniem Zakończenia Przyjmowania Żądań.

13.4. Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta

13.4.1. Z zastrzeżeniem pkt 15.13.2. a), Emitent ma prawo, ale nie obowiązek, wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupywanych Obligacji) lub określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich Obligacji (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości nominalnej Obligacji, nieprowadzący do umorzenia wykupywanych Obligacji) przed Dniem Wykupu. W przypadku wykupu częściowego Emitent może skorzystać z ww. prawa wielokrotnie.

13.4.2. Dniem Wcześniejszego Wykupu może być dowolny Dzień Roboczy, z zastrzeżeniem, że Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta może zostać przeprowadzony najwcześniej w Dniu Płatności Odsetek za pierwszy Okres Odsetkowy.

13.4.3. W celu dokonywania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, Emitent ma obowiązek zawiadomić Obligatariuszy o takim Wcześniejszym Wykupie poprzez zamieszczenie stosownego zawiadomienia na Stronie Internetowej Emitenta nie później niż na 15 (piętnaście) Dni Roboczych przed proponowanym Dniem Wcześniejszego Wykupu. W zawiadomieniu o Wcześniejszym Wykupie na Żądanie Emitenta Emitent określi:

a) Dzień Wcześniejszego Wykupu;

b) tryb przeprowadzenia 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;

c) w przypadku Wcześniejszego Wykupu w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji – liczbę Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi

d) w przypadku Wcześniejszego Wykupu w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – część wartości nominalnej wszystkich Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi.

13.4.4. W przypadku, gdy Wcześniejszemu Wykupowi na Żądanie Emitenta podlegać będzie liczba Obligacji mniejsza niż liczba wyemitowanych Obligacji, liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegająca Wcześniejszemu Wykupowi na Żądanie Emitenta będzie ustalana według następującego wzoru:

$$LO = WO \times LOPW / WWO$$

LO - oznacza liczbę Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Wcześniejszemu Wykupowi na Żądanie Emitenta (zaokrągloną w dół do jednej Obligacji);

WO - oznacza wszystkie Obligacje posiadane przez danego Obligatariusza;

LOPW - oznacza liczbę Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi na Żądanie Emitenta określonych w zawiadomieniu, o którym mowa w pkt 13.4.3;

WWO - oznacza wszystkie niewykupione Obligacje.

13.4.5. W przypadku, gdy liczba Obligacji podlegająca Wcześniejszemu Wykupowi obliczona zgodnie ze wzorem przedstawionym w pkt 13.4.4 będzie mniejsza od liczby Obligacji określonej w zawiadomieniu Emitenta, o którym mowa w pkt 13.4.3, liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Wcześniejszemu Wykupowi, zaokrąglona w dół do jednej Obligacji, będzie podlegać zwiększeniu o jeden począwszy od Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była największa liczba Obligacji do Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była najmniejsza liczba Obligacji, aż do osiągnięcia stanu, w którym łączna liczba Obligacji podlegająca Wcześniejszemu Wykupowi będzie równa liczbie Obligacji określonej w zawiadomieniu.

13.4.6. W przypadku, gdy nie będzie możliwe zwiększenie liczby Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi w sposób opisany w pkt 13.4.4, w szczególności z uwagi na taką samą liczbę Obligacji zapisanych na co najmniej dwóch Rachunkach Obligacji w Dniu Ustalenia Praw, zwiększenie liczby Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi nastąpi w sposób losowy.

13.4.7. Z zastrzeżeniem pkt 15.13.3, z tytułu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta Emitent, poza Kwotą Wykupu (a w przypadku wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – odpowiedniej części Kwoty Wykupu) oraz należną Kwotą Odsetek, wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji będących przedmiotem danego Wcześniejszego Wykupu (a w przypadku wcześniejszego wykupu w drodze wykupu części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – od wartości wykupywanej części Kwoty Wykupu), w następującej wysokości:

Okres Odsetkowy, w którym następuje Wcześniejszy Wykup	Wartość premii
2	1,00%
3 – 4	0,75%
5 – 6	0,50%
7 – 8	0,00%

14. ODSETKI OD OBLIGACJI

14.1. Obligacje są oprocentowane.

14.2. Naliczanie Odsetek

14.2.1. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy.

14.2.2. Odsetki naliczane będą począwszy od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. Dnia Przydziału (włącznie z tym dniem) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

14.2.3. W przypadku, gdy Kwota Odsetek naliczana ma być za okres krótszy niż pełny Okres Odsetkowy, będzie ona obliczana w oparciu o rzeczywistą liczbę dni w tym okresie licząc od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie z tym dniem), albo od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem) w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego, do Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

14.2.4. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, z zastrzeżeniem, że w przypadku opóźnienia w zapłacie Kwoty Wykupu Obligatariuszowi będą przysługiwały ustawowe odsetki za opóźnienie od niezapłaconej części Kwoty Wykupu. W żadnym przypadku kwota jakichkolwiek odsetek kapitałowych z tytułu Obligacji nie ulegnie kapitalizacji i nie będą naliczane odsetki kapitałowe od takiej kwoty odsetek kapitałowych.

14.3. Termin i sposób wypłaty Odsetek

14.4. Kwota Odsetek będzie wypłacana z dołu w Dniach Płatności Odsetek, przy czym, jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie Dniem Roboczym, Kwota Odsetek zostanie wypłacona w najbliższym Dniu Roboczym następującym po Dniu Płatności Odsetek. W takim wypadku Obligatariuszowi nie będą przysługiwały odsetki za opóźnienie lub zwłokę w dokonaniu płatności lub jakiekolwiek inne dodatkowe płatności. Okresy Odsetkowe oraz Dni Płatności Odsetek.

Okres odsetkowy	Początek Okresu Odsetkowego	Dzień ustalenia praw do odsetek	Koniec Okresu Odsetkowego i Dzień Płatności Odsetek	Liczba dni w okresie odsetkowym
1.	Dzień Przydziału	15 grudnia 2025 r.	17 grudnia 2025 r.	Zależna od Dnia Przydziału
2.	17 grudnia 2025 r.	15 czerwca 2026 r.	17 czerwca 2026 r.	182
3.	17 czerwca 2026 r.	15 grudnia 2026 r.	17 grudnia 2026 r.	183
4.	17 grudnia 2026 r.	15 czerwca 2027 r.	17 czerwca 2027 r.	182
5.	17 czerwca 2027 r.	15 grudnia 2027 r.	17 grudnia 2027 r.	183
6.	17 grudnia 2027 r.	14 czerwca 2028 r.	17 czerwca 2028 r.	183
7.	17 czerwca 2028 r.	14 grudnia 2028 r.	17 grudnia 2028 r.	183
8.	17 grudnia 2028 r.	14 czerwca 2029 r.	17 czerwca 2029 r.	182

14.5. Wysokość Kwoty Odsetek

14.5.1. Wysokość Oprocentowania jest zmienna i jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę w wysokości 5,50 p.p. (pięć punktów procentowych 50/100), z zastrzeżeniem postanowień pkt 14.5.2 – 14.5.3.

14.5.2. Jeżeli według stanu na Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania dla danego Okresu Odsetkowego nie zostanie ustanowiona Hipoteka (inna niż Hipoteka Dodatkowa) na zasadach określonych w pkt 15 Warunków Emisji, Marża obowiązująca dla takiego Okresu Odsetkowego zostanie podwyższona o 25 p.b. (dwadzieścia pięć punktów bazowych) i będzie wynosiła 5,75 p.p. (pięć i siedemdziesiąt pięć setnych punktu procentowego). Dla uniknięcia wątpliwości zwolnienie Nieruchomości spod obciążenia Hipoteką, o którym mowa w pkt 15.15 Warunków Emisji, nie stanowi podstawy do podwyższenia Marży.

14.5.3. Obniżenie wysokości Marży do poziomu 5,50 p.p. (pięć punktów procentowych 50/100) nastąpi na pisemny wniosek Emitenta skierowany do Agenta Kalkulacyjnego pod warunkiem wystąpienia zdarzenia uprawniającego do obniżenia Marży oraz złożenia takiego wniosku, najpóźniej w Dniu Ustalenia Stawki Oprocentowania dla kolejnego Okresu Odsetkowego. Obniżona wysokość Marży obowiązuje począwszy od takiego kolejnego Okresu Odsetkowego, z zastrzeżeniem pkt 14.5.2.

14.5.4. Obligatariuszowi za każdy Okres Odsetkowy przysługuje Kwota Odsetek obliczona zgodnie z poniższym wzorem:

KO = N × O × n / 365

gdzie:

KO - oznacza zaokrągloną do drugiego miejsca po przecinku Kwotę Odsetek za dany Okres Odsetkowy od jednej Obligacji,

N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji w danym Okresie Odsetkowym,

O - oznacza Oprocentowanie w ujęciu rocznym,

n - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu).

14.6. Kwotę Odsetek oblicza się i podaje po zaokrągleniu (matematycznym) do dwóch miejsc po przecinku, tj. o jednego grosza, przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę.

14.7. Stopą Bazową dla Obligacji jest WIBOR dla 6-miesięcznych depozytów międzybankowych wyrażonych w złotych.

14.8. Stopę Bazową ustala się na Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania.

14.9. W przypadku, gdy Stopa Bazowa dla Obligacji nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami (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.

14.10. 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.

14.11. Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod:

a) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował lub wskazał do stosowania zamiast WIBOR uprawniony organ administracji publicznej (w tym minister właściwy do spraw instytucji finansowych), lub inny podmiot uprawniony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa - przez wskazanie rozumie się wyznaczenie zamiennika Wskaźnika Alternatywnego w trybie art. 23c Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych;

b) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR Komisja Nadzoru Finansowego;

c) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Narodowy Bank Polski;

d) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Administrator Wskaźników Referencyjnych;

e) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR organizacja branżowa lub inny podmiot, który został formalnie wskazany przez uprawniony organ

administracji publicznej (w tym zwłaszcza ministra właściwego do spraw instytucji finansowych, Komisję Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski) i który zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR;

f) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który Kontrahent Centralny zastosował zamiast WIBOR w rozliczanych przez siebie transakcjach; albo

g) Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski.

14.12. Agent Kalkulacyjny stosuje metody, o których mowa w pkt 14.11 w kolejności od a) do g). Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie da rezultatu w postaci możliwości ustalenia Stopy Bazowej do Dnia Ustalenia Stawki Oprocentowania włącznie z tym dniem (w przypadku, gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).

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

(i) 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;

(ii) 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;

(iii) 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:

1. 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,

2. biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR, jak i Wskaźnik Alternatywny.

14.14. Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczane przez Agenta Kalkulacyjnego. Emitent opublikuje w sposób określony w pkt 20 informację o Wskaźniku Alternatywnym oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub informację, że Korekta nie jest wymagana.

14.15. 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.

14.16. W przypadku, gdy zgodnie z pkt 14.10 powyżej Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi WIBOR, postanowienia Warunków Emisji odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego.

14.17. Zmiana metody obliczania WIBOR lub Wskaźnika Alternatywnego ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora za istotną zmianę, nie stanowi podstawy do zmiany Warunków Emisji lub stosowania Korekty.

14.18. Agent Kalkulacyjny będzie dokonywał ustalenia Stopy Bazowej oraz będzie obliczał Kwoty Odsetek od jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy nie później niż w Dniu Roboczym następującym po Dniu Ustalenia Stawki Oprocentowania. Wszelkie ustalenia i obliczenia zostaną dokonane przez Agenta Kalkulacyjnego w sposób oraz według zasad określonych w Warunkach Emisji.

14.19. Stopa Bazowa ustalona przez Agenta Kalkulacyjnego dla danego Okresu Odsetkowego (z wyjątkiem konieczności usunięcia technicznych omyłek kalkulacyjnych Agenta Kalkulacyjnego) jest ostateczna i nie podlega zmianie, niezależnie od jakichkolwiek okoliczności mających miejsce po jej ustaleniu (w szczególności na skutek przywrócenia w trakcie tego Okresu Odsetkowego możliwości ustalenia dotychczasowej Stopy Bazowej).

14.20. W przypadku gdy ustalona Stopa Bazowa będzie mniejsza niż zero, dla potrzeb obliczenia Kwoty Odsetek przyjmuje się, że Stopa Bazowa wynosi zero.

14.21. Agent Kalkulacyjny nie będzie ponosił odpowiedzialności za żadne szkody, koszty ani straty poniesione przez jakiekolwiek osoby, wynikające z wykonania lub niewykonywania czynności Agenta Kalkulacyjnego, w szczególności z powodu niewłaściwego określenia lub nieokreślenia Wskaźnika Alternatywnego, Korekty lub Stopy Bazowej, chyba że są one bezpośrednio spowodowane jego rażącym niedbalstwem (nie dotyczy odpowiedzialności za czynności związane z wyborem, określeniem lub stosowaniem Wskaźnika Alternatywnego lub Korekty) lub winą umyślną (w każdym przypadku).

14.22. W przypadku gdy Stopa Bazowa nie może być określona zgodnie z powyższymi zasadami, zostanie ona ustalona na poziomie ostatniej obowiązującej Stopy Bazowej w Okresie Odsetkowym bezpośrednio poprzedzającym Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania.

15. ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z OBLIGACJI

15.1. Na podstawie zawartej w dniu 27 maja 2025 r. pomiędzy Emitentem a Administratorem Zabezpieczeń umowy administrowania zabezpieczeniami, której kopia stanowić będzie załącznik do Propozycji Nabycia („**Umowa z AZ**"), Administrator Zabezpieczeń został ustanowiony administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach, zaś w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Hipoteki również administratorem hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach. Administrator Zabezpieczeń wykonuje prawa i obowiązki Obligatariuszy z tytułu zabezpieczeń Obligacji we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy. Szczegółowe zasady wykonywania przez Administratora Zabezpieczeń jego funkcji i podejmowania przez niego czynności, jak również zasady odpowiedzialności Administratora Zabezpieczeń, określone zostały w Umowie z AZ.

15.2. Na moment rozpoczęcia emisji Obligacji, wierzytelności z Obligacji są niezabezpieczone.

15.3. Rejestracja Obligacji w KDPW i ich zapisanie po raz pierwszy na Rachunkach Obligacji nastąpi przed ustanowieniem zabezpieczeń określonych w niniejszych Warunkach Emisji. Terminy i warunki dotyczące ustanowienia zabezpieczeń Obligacji zostały wskazane poniżej.

15.4 Roszczenia Obligatariuszy wobec Emitenta, wynikające z Obligacji i związane z emisją Obligacji, będą zabezpieczone Hipoteką, która w równym stopniu i docelowo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) będzie zabezpieczać wszystkie roszczenia wynikające z Obligacji wraz z roszczeniami z tytułu Pozostałych Obligacji do kwoty 46.500.000 (czterdzieści sześć milionów pięćset tysięcy 00/100) złotych (suma hipoteki), tj. do kwoty nie niższej niż 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji.

Treść Hipoteki ustanowionej na Nieruchomościach będzie mogła zostać w przyszłości zmieniona przez Emitenta – na co inwestor składający zapis na Obligacje oraz każdoczesny Obligatariusz oraz Administrator Zabezpieczeń działający w imieniu własnym lecz na rzecz każdoczesnych Obligatariuszy wyraża z góry zgodę – w ten sposób, iż bez zmniejszenia zakresu zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji, Hipoteka będzie zabezpieczać również wierzytelności z tytułu wyemitowanych Pozostałych Obligacji z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia, w wysokości nie mniejszej niż 150% wartości nominalnej dotychczas wyemitowanych Obligacji. Łączna wartość nominalna Obligacji i Pozostałych Obligacji posiadających zabezpieczenie hipoteczne na tych samych Nieruchomościach, nie może przekroczyć 31.000.000 PLN.

15.5 Emitent będący na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji właścicielem Nieruchomości 1 oraz Nieruchomości 2, zobowiązuje się złożyć nie później niż w Dniu Przydziału na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenia w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki.

15.6 Emitent zobowiązuje się spowodować, że WAN 26 będący na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji właścicielem Nieruchomości 3, Nieruchomości 4 oraz Nieruchomości 5 nie później niż w Dniu Przydziału złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenia w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki.

15.7 Emitent zobowiązuje się spowodować, że notariusz, w obecności którego zostaną sporządzone akty notarialne w przedmiocie ustanowienia Hipoteki, nie później niż w dniu ich sporządzenia złoży z wykorzystaniem systemu teleinformatycznego w odpowiednich sądach wieczystoksięgowych wnioski o wpis Hipoteki. W przypadku odłączenia, w tym w wyniku podziału lub sprzedaży, części Nieruchomości z macierzystej księgi wieczystej, do czasu spłaty wszystkich zobowiązań wynikających z Obligacji takie odłączenie możliwe jest wyłącznie pod warunkiem wpisania Hipoteki w pełnej wartości również w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla takiej odłączanej części Nieruchomości.

15.8 Termin ustanowienia Hipoteki

Hipoteka zostanie ustanowiona na najwyższym (pierwszym) miejscu hipotecznym na zasadzie *pari passu* z Pozostałymi Obligacjami w terminie do 30 czerwca 2026 r. Przez ustanowienie Hipoteki rozumie się dokonanie odpowiednich prawomocnych wpisów w działach IV właściwych ksiąg wieczystych prowadzonych dla każdej z Nieruchomości.

15.9 Wycena przedmiotów Hipoteki

Zgodnie z art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach Emitent poddał Nieruchomości wycenie uprawnionego biegłego. Podmiot dokonujący wyceny posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny przedmiotu zabezpieczenia, oraz zachowuje bezstronność i niezależność.

Uprawnieni rzeczoznawcy majątkowi Magdalena Gocłowska (Rzeczoznawca Majątkowy nr uprawnień 6523) i Ewa Nowak (Rzeczoznawca Majątkowy nr uprawnień 4639) dokonali łącznie jako Polish Properties niezależnej wyceny Nieruchomości 1, Nieruchomości 2 i Nieruchomości 3.

Uprawniony rzeczoznawca majątkowy Alojzy Kiziniewicz (Rzeczoznawca Majątkowy nr uprawnień 15) dokonał niezależnej wyceny Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5. Wycena każdego z przedmiotów Hipoteki wraz ze wskazaniem operatu szacunkowego, z którego pochodzi, została przedstawiona

w tabeli poniżej. Skróty wycen każdego z przedmiotów Hipoteki stanowią odpowiednio Załączniki nr 2 – 6 do Warunków Emisji.

Przedmiot Hipoteki	**Wycena (w złotych)**	**Operat**	**Skrót wyceny**
Nieruchomość 1	6 030 147 PLN*	Wyciąg z operatu szacunkowego nieruchomości lokalowej zlokalizowanej w budynku mieszkalno-biurowym Babka Tower (działka ewidencyjna 3/1) położonym w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80, lokal nr VII, z dnia 15 kwietnia 2025 r.	Załącznik nr 2 do Warunków Emisji
Nieruchomość 2	• lokal w budynku mieszkalno - biurowym: 11 803 692 PLN* • dwa tarasy przylegające do Nieruchomości 2: 7 740 827 PLN*	Wyciąg z operatu szacunkowego nieruchomości lokalowej zlokalizowanej w budynku mieszkalno-biurowym Babka Tower (działka ewidencyjna 3/1) wraz z przylegającymi do tego lokalu dwoma tarasami, oraz wyłącznym prawem do korzystania z 59 miejsc parkingowych położonym w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80, lokal nr 157, z dnia 15 kwietnia 2025 r.	Załącznik nr 3 do Warunków Emisji
Nieruchomość 3	6 329 516 PLN*	Wyciąg z operatu szacunkowego nieruchomości lokalowej zlokalizowanej w budynku mieszkalno-biurowym Babka Tower (działka ewidencyjna nr 3/1) położonym w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80, lokal nr VI, z dnia 15 kwietnia 2025 r .	Załącznik nr 4 do Warunków Emisji
Nieruchomość 4	3 235 000 PLN	Wyciąg z operatu szacunkowego nieruchomości lokalowej zlokalizowanej w Węgorzewie przy ul. Małej 6 lokal nr I, z dnia 11 kwietnia 2025 r.	Załącznik nr 5 do Warunków Emisji
Nieruchomość 5	2 160 000 PLN	Wyciąg z operatu szacunkowego nieruchomości lokalowej zlokalizowanej w Węgorzewie przy ul. Małej 6 lokal nr II, z dnia 11 kwietnia 2025 r.	Załącznik nr 6 do Warunków Emisji
Razem:	**37 299 182 PLN**		

* Wartość rynkowa w operacie wskazana w EUR przeliczona na PLN wg kursu NBP EUR/PLN=4,2767 na dzień 15.04.2025 r., tj. na datę określenia wartości Nieruchomości

Wycena nie stanowi gwarancji, że w razie zaistnienia takiej potrzeby przedmiot Hipoteki zostanie sprzedany po tej cenie.

15.10. Istniejące obciążenia na przedmiotach Hipoteki

Na dzień 20 listopada 2025 r. tj. jeden dzień roboczy przed zwołaniem Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany treści Warunków Emisji, w działach IV ksiąg wieczystych prowadzonych odpowiednio dla Nieruchomości 1 oraz Nieruchomości 2 wpisana jest na pierwszym miejscu hipoteka umowna łączna na rzecz GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska, na kwotę 46.500.000 zł (czterdzieści sześć milionów pięćset tysięcy złotych), celem zabezpieczenia wierzytelności z tytułu wyemitowanych przez Emitenta Obligacji oraz obligacji serii F. Na dzień 20 listopada 2025 r., tj. jeden dzień roboczy zwołaniem Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany treści Warunków Emisji, w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 3 wpisane są następujące hipoteki:

- na pierwszym miejscu wpisana jest hipoteka umowna na rzecz DJM Trust Administrator sp. z o. o. na kwotę 12.000.000 (dwanaście milionów) złotych („**Istniejące Obciążenie na Nieruchomości 3**") celem zabezpieczenia wszelkich wierzytelności z tytułu obligacji serii Mount 3 oraz obligacji serii Mount 4 wyemitowanych przez Emitenta. Emitent w dniu 2 września 2025 r. złożył wniosek o wykreślenie hipoteki, o której mowa w zdaniu poprzednim.
- na drugim miejscu wpisana jest hipoteka umowna łączna na rzecz GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska, na kwotę 46.500.000,00 (czterdzieści sześć milionów pięćset tysięcy) złotych, celem zabezpieczenia wierzytelności z tytułu wyemitowanych przez Emitenta Obligacji oraz serii F.

Na dzień 20 listopada 2025 r., tj. jeden dzień roboczy przed Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany treści Warunków Emisji w działach IV ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5 wpisana jest na pierwszym miejscu hipoteka umowna łączna na rzecz GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska, na kwotę 46.500.000 zł (czterdzieści sześć milionów pięćset tysięcy złotych), celem zabezpieczenia wierzytelności z tytułu wyemitowanych przez Emitenta Obligacji oraz obligacji serii F.

15.11. Istniejące niezarejestrowane zmiany w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości w dziale IV

Na dzień 20 listopada 2025 r., tj. jeden dzień roboczy przed zwołaniem Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany treści Warunków Emisji, w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1 oraz dla Nieruchomości 2 zawarte są:

- wzmianka z dnia 30 lipca 2025 r. w zakresie wpisu roszczenia o ustanowienie hipoteki.
- wzmianka z dnia 3 listopada 2025 r. dotyczącą skargi złożonej przez Administratora Zabezpieczeń w przedmiocie zmiany treści Hipoteki poprzez prawidłowe odzwierciedlenie danych wskazanych we wniosku o wpis Hipoteki także w dziale IV księgi wieczystej w odniesieniu do podstawy prawnej emisji Obligacji oraz obligacji serii F.

Na dzień 20 listopada 2025 r., tj. jeden dzień roboczy przed zwołaniem Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany treści Warunków Emisji, w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 3 zawarte są:

- wzmianka z dnia 2 września 2025 r. w sprawie wykreślenia Istniejącego Obciążenia na Nieruchomości 3.
- wzmianka z dnia 3 listopada 2025 r. dotycząca skargi złożonej przez Administratora Zabezpieczeń w przedmiocie zmiany treści Hipoteki poprzez prawidłowego odzwierciedlenia danych wskazanych we wniosku o wpis Hipoteki także w dziale IV księgi wieczystej w odniesieniu do podstawy prawnej emisji Obligacji oraz obligacji serii F.

Na dzień 20 listopada 2025 r., tj. jeden dzień roboczy przed Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany treści Warunków Emisji, w dziale IV w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości 4 oraz Nieruchomości 5 brak istniejących niezarejestrowanych zmian.

15.12. Opis sposobu zaspokojenia z przedmiotu Hipoteki

15.12.1. W przypadku braku spełnienia przez Emitenta, zgodnie z Warunkami Emisji, w całości lub w części zobowiązań wynikających z Obligacji, po uprzednim uzyskaniu pisemnego stanowiska od któregokolwiek z Obligatariuszy, w którym Obligatariusz zażąda od Administratora Zabezpieczeń podjęcia działań zmierzających do zaspokojenia Zabezpieczonych Wierzytelności, Administrator Zabezpieczeń przystąpi do zaspokojenia wierzytelności z zabezpieczenia Obligacji. Obligatariusz może przekazać swoje stanowisko Administratorowi Zabezpieczeń listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres Administratora Zabezpieczeń lub przesłać je za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres e-mail Administratora Zabezpieczeń pod warunkiem opatrzenia stanowiska kwalifikowanym podpisem elektronicznym. Obligatariusz zobowiązany jest przekazać wraz ze stanowiskiem Świadectwo Depozytowe lub inny dokument potwierdzający zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania przez niego Obligacji na dzień sporządzenia stanowiska.

15.12.2. W przypadku uzyskania kompletnego stanowiska Obligatariusza, Administrator Zabezpieczeń zawiadomi Emitenta i WAN 26, co najmniej za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres email: **zarzad@wan.com.pl**, lub na piśmie listem poleconym na adres siedziby Emitenta o powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji i wyznaczy Emitentowi termin 21 (dwadzieścia jeden) Dni Roboczych na podjęcie stosownych czynności prowadzących do zaspokojenia zobowiązań z tytułu Obligacji. Po upływie wyznaczonego terminu, w razie niewykonania czynności przez Emitenta, Administrator Zabezpieczeń przystąpi do czynności zmierzających do uzyskania tytułów wykonawczych będących podstawą do wszczęcia postępowania egzekucyjnego oraz do zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy z przedmiotu Hipoteki.

15.12.3. Zaspokojenie roszczeń z przedmiotu Hipoteki będzie dokonywane zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji oraz odpowiednimi przepisami prawa powszechnie obowiązującego w Rzeczypospolitej Polskiej, w tym przepisami Kodeksu postępowania cywilnego.

15.12.4. Administrator Zabezpieczeń działając w imieniu własnym, lecz na rzecz Obligatariuszy zainicjuje przed właściwym sądem postępowanie cywilne celem uzyskania tytułu wykonawczego dla Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta oraz odrębnie dla Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26 oraz dla Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej (w przypadku ustanowienia Hipoteki Dodatkowej) będących podstawą wszczęcia postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone przez komornika w oparciu o przepisy części III Kodeksu postępowania cywilnego (postępowanie egzekucyjne). Postępowanie egzekucyjne wobec Emitenta będzie prowadzone z majątku Emitenta, zaś postępowanie egzekucyjne z przedmiotu zabezpieczenia będzie zmierzać do zajęcia Nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia, licytacji przedmiotu

zabezpieczenia oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji przedmiotu zabezpieczenia między Obligatariuszy.

15.12.5. Wszelkie kwoty otrzymane przez Administratora Hipoteki w wyniku dochodzenia zaspokojenia z zabezpieczeń zostaną wykorzystane na poczet zabezpieczonych wierzytelności w następującej kolejności:

a. Kwota Wykupu wynikająca z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,

b. Kwota Odsetek wynikających z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,

c. odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,

d. inne wierzytelności dotyczące lub związane z wykonywaniem Umowy z AZ w interesie Obligatariuszy.

Kwoty otrzymane przez Administratora Zabezpieczeń w wyniku dochodzenia zaspokojenia z zabezpieczeń zostaną niezwłocznie po ich uzyskaniu proporcjonalnie rozdzielone na poczet wierzytelności wynikających z wszystkich wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji zgodnie z kolejnością, o której mowa w lit. a) - d) powyżej.

15.12.6. W przypadku gdy kwota środków pieniężnych uzyskanych przez Administratora Zabezpieczeń w toku egzekucji z przedmiotu Hipoteki będzie wyższa od wymagalnych, zobowiązań wynikających z Obligacji, Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony zatrzymać takie środki do czasu całkowitej spłaty przez Emitenta wszelkich wierzytelności z tytułu Obligacji. Niezwłocznie, przy czym nie później niż w terminie 3 Dni Roboczych po dokonaniu terminowej całkowitej spłaty przez Emitenta wszelkich wierzytelności z tytułu Obligacji, Administrator Zabezpieczeń zwróci środki, o których mowa w zdaniu poprzednim, na rachunek bankowy podmiotu, od którego środki te zostały wyegzekwowane.

15.13. Cykliczna wycena przedmiotów Hipoteki

15.13.1. Do dnia wykupu wszystkich Obligacji, Emitent zobowiązany jest do przedłożenia Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Zabezpieczeń cyklicznej wyceny Nieruchomości stanowiących na dzień jej sporządzenia przedmiot Hipoteki, w formie operatów szacunkowych przygotowanych przez niezależnego rzeczoznawcę zaakceptowanego przez Firmę Inwestycyjną i zgodnie z zaakceptowaną przez nią metodologią wyceny dostosowaną do stanu Nieruchomości na dzień takiej wyceny, po upływie 24 miesięcy od Dnia Emisji, przy czym nie później niż w terminie do 30 czerwca 2027 r. („**Cykliczna Wycena**"), przy czym taka Cykliczna Wycena powinna zostać sporządzona na dzień przypadający nie więcej niż 30 dni przed dniem udostępnienia takiej Cyklicznej Wyceny Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Zabezpieczeń.

15.13.2. Jeżeli według stanu na Dzień Weryfikacji łączna wartość nominalna wyemitowanych i niewykupionych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji będzie wyższa niż 80% (osiemdziesiąt procent) łącznej wartości przedmiotów Hipoteki określonej w Cyklicznej Wycenie („**Wskaźnik LTV**"), Emitent będzie zobowiązany do (według własnego wyboru):

a) dokonania, w terminie 30 dni od Dnia Weryfikacji, Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta takiej liczby Obligacji, aby łączna wartość nominalna wyemitowanych i niewykupionych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji po takim Wcześniejszym Wykupie pozwalała na zachowanie Wskaźnika LTV na poziomie nie wyższym niż 80% (osiemdziesiąt procent) („**Obligatoryjny Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta**");

b) zapewnienia ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji oraz Pozostałych Obligacji w postaci hipoteki na Nieruchomości Dodatkowej, której wartość wykazana w wycenie sporządzonej przez podmiot spełniający kryteria określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach (wybrany przez Emitenta i zaakceptowany przez Firmę Inwestycyjną zapewni spadek Wskaźnika LTV do poziomu nie wyższego niż 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta) („**Hipoteka Dodatkowa**"), przy czym:

(i) Hipoteka Dodatkowa zostanie ustanowiona na podstawie oświadczenia woli o ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej złożonego przez podmiot będący właścicielem (użytkownikiem wieczystym) Nieruchomości Dodatkowej („**Oświadczenie o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej**") w terminie 40 (czterdziestu) Dni Roboczych od Dnia Ustalenia Wskaźnika LTV, w którym wartość Wskaźnika LTV wyniosła powyżej 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta). W tym samym terminie właściciel (użytkownik wieczysty) Nieruchomości Dodatkowej zobowiązany będzie zapewnić złożenie we właściwym sądzie wieczystoksięgowym prawidłowego, kompletnego i należycie opłaconego wniosku o wpis Hipoteki Dodatkowej w księdze wieczystej (księgach wieczystych) prowadzonej dla Nieruchomości Dodatkowej,

(ii) Emitent poinformuje Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczeń i Firmę Inwestycyjną o złożeniu Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej niezwłocznie, nie później niż w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od dnia jego złożenia. W tym samym terminie Emitent opublikuje na Stronie Internetowej Emitenta wycenę Nieruchomości Dodatkowej, o której mowa w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, sporządzoną przez podmiot spełniający kryteria określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach (wybrany przez Emitenta i zaakceptowany przez Firmę Inwestycyjną),

(iii) Hipoteka Dodatkowa zostanie ustanowiona (tj. wpisana w księdze wieczystej Nieruchomości Dodatkowej) w terminie 12 (dwunastu) miesięcy od dnia złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej,

(iv) Hipoteka Dodatkowa będzie zabezpieczać wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta z tytułu Obligacji oraz Pozostałych Obligacji do maksymalnej sumy hipotecznej w wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej Obligacji oraz Pozostałych Obligacji wyemitowanych i niewykupionych według stanu na Dzień Ustalenia Wskaźnika LTV, w którym wartość Wskaźnika LTV wyniosła powyżej 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta),

(v) Hipoteka Dodatkowa będzie korzystać z 1 (pierwszego) miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia, z zastrzeżeniem, że Hipoteka Dodatkowa może w przyszłości korzystać z równorzędnego miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia z innymi hipotekami ustanowionymi na Nieruchomości Dodatkowej na zabezpieczenie innych obligacji emitowanych przez Emitenta w ramach Programu, przy czym łączna wartość nominalna wyemitowanych w ramach Programu i niewykupionych obligacji Emitenta zabezpieczonych hipoteką na Nieruchomości Dodatkowej nie może być wyższa niż 31.000.000 PLN (trzydzieści jeden milionów złotych),

(vi) zaspokojenie z Nieruchomości Dodatkowej jako przedmiotu Hipoteki Dodatkowej będzie mogło nastąpić w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne wobec właściciela (użytkownika wieczystego) Nieruchomości Dodatkowej będzie prowadzone z przedmiotu Hipoteki Dodatkowej (tj. z Nieruchomości Dodatkowej) i będzie zmierzać do zajęcia egzekucyjnego Nieruchomości Dodatkowej, licytacji Nieruchomości Dodatkowej oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji Nieruchomości Dodatkowej pomiędzy Obligatariuszy zgodnie z Umową Administrowania Zabezpieczeniami,

(vii) właściciel (użytkownik wieczysty) Nieruchomości Dodatkowej będący dłużnikiem rzeczowym w dniu złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej, złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w formie aktu notarialnego i w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej co do obowiązku zapłaty kwoty do wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji (**„Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej"**). Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej klauzuli wykonalności zgodnie z procedurą określoną w tym oświadczeniu i co najmniej pod warunkiem: (i) ustanowienia Hipoteki Dodatkowej oraz (ii) niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta Zobowiązań z Obligacji pomimo wezwania Emitenta przez Administratora Zabezpieczeń do ich wykonania w wyznaczonym

terminie, nie krótszym niż 5 (pięć) Dni Roboczych. Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r., z zastrzeżeniem, że uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej klauzuli wykonalności wygaśnie z chwilą spełnienia wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji oraz Pozostałych Obligacji;

c) zdeponowania – w terminie 40 (czterdzieści) Dni Roboczych od Dnia Ustalenia Wskaźnika LTV – na rachunku pieniężnym powiązanym z prowadzonym przez Firmę Inwestycyjną Rachunkiem do Obsługi Obligacji i objęcia nieodwołalną blokadą takiej kwoty środków pieniężnych, o którą podwyższenie łącznej wartości Nieruchomości będących przedmiotem ustanowionych Hipotek (z zastrzeżeniem, że na potrzeby niniejszego punktu Hipotekę Dodatkową uznaje się za ustanowioną z chwilą złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej) wykazanej w ostatniej Okresowej Wycenie Nieruchomości opublikowanej na Stronie Internetowej Emitenta prowadzić będzie do obniżenia Wskaźnika LTV do poziomu nie wyższego niż 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta). Jeżeli: (i) w kolejnym Dniu Ustalenia Wskaźnika LTV wartość Wskaźnika LTV będzie nie wyższa niż 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta) lub (ii) przed kolejnym Dniem Ustalenia Wskaźnika LTV, Emitent dokona Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta lub doprowadzi do złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej, Emitent będzie uprawniony do zwolnienia spod blokady i wypłaty z Rachunku do Obsługi Obligacji kwoty środków pieniężnych stanowiącej różnicę pomiędzy kwotą środków zdeponowanych na rachunku pieniężnym powiązanym z prowadzonym przez Firmę Inwestycyjną Rachunkiem Papierów Wartościowych Emitenta i objętych nieodwołalną blokadą, a kwotą środków pieniężnych, o którą podwyższenie łącznej wartości Nieruchomości będących przedmiotem ustanowionych Hipotek (z zastrzeżeniem, że na potrzeby niniejszego punktu Hipotekę Dodatkową uznaje się za ustanowioną z chwilą złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej) wykazanej w ostatniej Okresowej Wycenie Nieruchomości opublikowanej na Stronie Internetowej Emitenta byłoby niezbędne do obniżenia Wskaźnika LTV do poziomu nie wyższego niż 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta).

15.13.3. W przypadku Obligatoryjnego Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta Obligatariuszom nie przysługuje premia, o której mowa w pkt 13.4.7.

15.14. Dozwolone obciążenia na przedmiotach Hipoteki

Po uprawomocnieniu się wpisu Hipoteki w księdze wieczystej, na przedmiotach Hipoteki lub ich części mogą być ustanawiane prawa obligacyjne lub ograniczone prawa rzeczowe, w szczególności na rzecz właścicieli, wieczystych użytkowników innych nieruchomości lub najemców, dzierżawców, użytkowników innych nieruchomości lub budowli wzniesionych na innych nieruchomościach lub podmiotów, których statutowym zadaniem jest działalność w szczególności w zakresie dostaw energii cieplnej, energii energetycznej, gazu, usług wodnokanalizacyjnych, lub telekomunikacyjnych, lub jednostek administracji rządowej lub samorządowej - w szczególności w zakresie dostawy ww. mediów, budowy infrastruktury technicznej, w tym dróg i innych ciągów komunikacyjnych, korzystania czy też konserwowania dróg, innych ciągów komunikacyjnych lub urządzeń uzbrojenia terenu usytuowanych na którymkolwiek z przedmiotów Hipoteki.

15.15. Szczególne zbycie przedmiotu Hipoteki

15.15.1. Dłużnik Hipoteczny może dokonać zbycia przedmiotu Hipoteki z zastrzeżeniem spełnienia łącznie poniższych warunków:

i. w dniu zawarcia umowy zbycia przedmiotu Hipoteki Emitent złoży Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Zabezpieczeń oświadczenie stwierdzające, iż do dnia złożenia takiego oświadczenia nie wystąpiło zdarzenie stanowiące podstawę Wcześniejszego Wykupu, o którym mowa w pkt 13.1 - 13.3 Warunków Emisji, a jeśli wystąpiło, to stan faktyczny stanowiący zaistniałą podstawę Wcześniejszego Wykupu przestał trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostały usunięte, tak jakby podstawa Wcześniejszego Wykupu nigdy nie zaistniała wraz z oświadczeniem, że nie jest w zwłoce z wykonaniem zobowiązań wynikających z Obligacji oraz Pozostałych Obligacji i nie upłynął termin do wykonania wszystkich zobowiązań z nich wynikających,

ii. cena zbycia przedmiotu Hipoteki będzie nie niższa niż 80% (osiemdziesiąt procent) wyższej z następujących wartości:

(a) wyceny wykazanej w operacie szacunkowym sporządzonym dla Nieruchomości, która ma stanowić przedmiot zbycia, stanowiącym załącznik do niniejszych Warunków Emisji lub

(b) wartości Nieruchomości, która ma stanowić przedmiot zbycia wykazanej w Cyklicznej Wycenie – w przypadku udostępnienia po dniu sporządzenia Warunków Emisji Cyklicznej Wyceny takiej Nieruchomości,

iii. środki pieniężne w kwocie równej cenie zbycia przedmiotu Hipoteki zostaną zdeponowane w depozycie notarialnym i po spełnieniu warunków zastrzeżonych w umowie zbycia przedmiotu Hipoteki zostaną przekazane na rachunek bankowy Firmy Inwestycyjnej celem dokonania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta,

iv. po dokonaniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta łączna wartość nominalna wyemitowanych i niewykupionych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji będzie nie wyższa niż 80% (osiemdziesiąt procent) łącznej wartości pozostałych (nieobjętych umową sprzedaży) przedmiotów Hipoteki określonej w operatach szacunkowych stanowiących załącznik do niniejszych Warunków Emisji, przy czym w przypadku udostępnienia po dniu sporządzenia Warunków Emisji Cyklicznej Wyceny takich Nieruchomości, nie wyższa niż 80% łącznej Cyklicznej Wyceny takich Nieruchomości.

Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta zostanie dokonany proporcjonalnie w odniesieniu do Obligacji i Pozostałych Obligacji zgodnie z obowiązującymi Regulacjami KDPW. Jeżeli cena zbycia przedmiotu Hipoteki będzie wyższa niż łączna wartość wyemitowanych i niewykupionych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji powiększona o narosłe od nich odsetki do dnia Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta i należną Premię („**Łączne zobowiązanie Emitenta**"), różnica pomiędzy ceną zbycia przedmiotu Hipoteki a łącznym zobowiązaniem Emitenta może zostać wypłacona z depozytu notarialnego na dowolny rachunek bankowy wskazany przez Dłużnika Hipotecznego będącego właścicielem lub użytkownikiem wieczystym danej Nieruchomości będącej przedmiotem zbycia.

15.15.2. Po dokonaniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, o którym mowa w pkt 15.15.1 iii. Warunków Emisji, podmiot prowadzący depozyt papierów wartościowych zgodnie z Ustawą o Obrocie wyda oświadczenie, o którym mowa w art. 31 ust. 6 pkt 3) Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do obligacji będących przedmiotem takiego Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, będące tytułem do wykreślenia Hipoteki z działu IV księgi wieczystej prowadzonej dla

Nieruchomości objętej zbyciem („**Oświadczenie KDPW**"). Oświadczenie KDPW dla ważności wymaga formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, o ile przepisy prawa nie stanowią inaczej.

15.15.3. Warunki, o których mowa w pkt 15.15.1.ii-v, nie mają zastosowania do zbycia przez Dłużnika Hipotecznego przedmiotu Hipoteki na rzecz podmiotu z Grupy Emitenta, o ile taki podmiot z Grupy Emitenta, który zamierza nabyć przedmiot Hipoteki, w dniu zawarcia takiej umowy zbycia:

i. nie jest niewypłacalny, ani zagrożony niewypłacalnością, ani nie zostało wobec niego ogłoszone postępowanie upadłościowe, ani też nie został złożony wniosek o ogłoszenie jego upadłości, nie toczy się wobec niego żadne postępowanie restrukturyzacyjne, ani też nie został złożony wniosek o otwarcie takiego postępowania oraz nie zachodzą żadne inne okoliczności faktyczne lub prawne, które uzasadniałyby wszczęcie wobec niego postępowania upadłościowego lub restrukturyzacyjnego,

ii. ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie odpowiednio art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego (gdy nabywcą przedmiotu Hipoteki będzie Emitent) albo art. 777 § 1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego Kodeksu postępowania cywilnego (gdy nabywcą przedmiotu Hipoteki będzie podmiot inny niż Emitent), na mocy którego podda się egzekucji z takiego przedmiotu Hipoteki (jako część hipoteki łącznej), co do obowiązku zapłaty kwoty do wysokości równiej 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji i Pozostałych Obligacji w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji i Pozostałych Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji i Pozostałych Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r. („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Nabywcę z Grupy Emitenta**"). Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Nabywcę z Grupy Emitenta zostanie złożone w formie aktu notarialnego na rzecz Administratora Zabezpieczeń działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy. Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji i Pozostałych Obligacji, wygasa uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez Nabywcę z Grupy Emitenta klauzuli wykonalności. W sytuacji gdy nabywcą przedmiotu Hipoteki będzie podmiot innych niż Emitent, zawrze on z Emitentem umowę o udzielenie zabezpieczenia hipotecznego w zamian za wynagrodzenie.

15.16 Przelew wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych Nieruchomości

15.16.1. Emitent w dniu 17 lipca 2025 r. oraz w dniu 29 sierpnia 2025 r. jako ubezpieczający zawarł z Administratorem Zabezpieczeń umowy przelewu wierzytelności z tytułu niżej wskazanej polisy ubezpieczeniowej Nieruchomości 1 oraz Nieruchomości 2, na mocy której pomiędzy Emitentem a Administratorem Zabezpieczeń nastąpił przelew wierzytelności przysługującej Emitentowi wobec firmy ubezpieczeniowej z tytułu prawa odszkodowawczego („**Cesja praw z polis Emitenta**").

Oznaczenie Nieruchomości	Numer polisy	Okres obowiązywania
Nieruchomość 1	Spockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A: Polisa nr 436000374540	do 17.11.2025 r.
Nieruchomość 2	Spockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A: Polisa nr 436000374540	do 17.11.2025 r.

Cesja praw z polis Emitenta została ustanowiona do czasu spłaty wszelkich zobowiązań z tytułu Obligacji oraz obligacji serii F. Wierzytelność stanowiąca przedmiot Cesji praw z polis Emitenta nie będzie stanowić przedmiotu żadnego zabezpieczenia, ani Emitent nie obciąży w żaden sposób tego prawa ani nim nie rozporządzi, z zastrzeżeniem zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji.

Wszelkie kwoty otrzymane przez Administratora Zabezpieczeń na mocy Cesji praw z polis Emitenta zostaną zaliczone na poczet zabezpieczonych wierzytelności z Obligacji z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia z Pozostałymi Obligacjami w następującej kolejności:

a) Kwota Wykupu wynikająca z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,

b) Kwota Odsetek wynikających z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,

c) odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,

d) inne wierzytelności dotyczące lub związane z wykonywaniem Umowy z AZ w interesie Obligatariuszy.

Administrator Zabezpieczeń nie ma obowiązku zwrotu dokumentów dotyczących Cesji praw z polis Emitenta.

15.16.2. W dniu 17 lipca 2025 r. oraz w dniu 29 sierpnia 2025 r. WAN 26 jako ubezpieczony zawarł umowy przelewu wierzytelności z tytułu niżej wskazanych polis ubezpieczeniowych Nieruchomości 3, Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5, na mocy których pomiędzy WAN 26 a Administratorem Zabezpieczeń nastąpił przelew wierzytelności przysługującej WAN 26 wobec firmy ubezpieczeniowej z tytułu prawa odszkodowawczego („**Cesja praw z polis WAN 26**").

Oznaczenie Nieruchomości	Numer polisy	Okres obowiązywania
Nieruchomość 3	Spockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A: Polisa nr 436000374540	do 17.11.2025 r.
Nieruchomość 4	Spockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A: Polisa nr 436000374540	do 17.11.2025 r.
Nieruchomość 5	Spockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A: Polisa nr 436000374540	do 17.11.2025 r.

Cesja praw z polis WAN 26 została ustanowiona do czasu spłaty wszelkich zobowiązań z tytułu Obligacji oraz obligacji serii F. Wierzytelność stanowiąca przedmiot Cesji praw z polis WAN 26 nie będzie stanowić przedmiotu żadnego zabezpieczenia, ani WAN 26 nie obciąży w żaden sposób tego prawa ani nim nie rozporządzi, z zastrzeżeniem zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji.

Wszelkie kwoty otrzymane przez Administratora Zabezpieczeń na mocy Cesji praw z polis WAN 26 zostaną zaliczone na poczet zabezpieczonych wierzytelności z Obligacji z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia z Pozostałymi Obligacjami w następującej kolejności:

a) Kwota Wykupu wynikająca z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,

b) Kwota Odsetek wynikających z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,

c) odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,

d) inne wierzytelności dotyczące lub związane z wykonywaniem Umowy z AZ w interesie Obligatariuszy.

Administrator Zabezpieczeń nie ma obowiązku zwrotu dokumentów dotyczących Cesji praw z polis WAN 26.

15.16.3. W przypadku objęcia Nieruchomości innymi polisami ubezpieczeniowymi niż te wskazane w pkt 15.16.1 i 15.16.2, Emitent zobowiązuje się odpowiednio zawrzeć lub doprowadzić do zawarcia przez właściciela (użytkownika wieczystego) Nieruchomości (jako ubezpieczającego) z Administratorem Zabezpieczeń w terminie 45 dni od dnia wystawienia takiej polisy ubezpieczeniowej dla Nieruchomości, umowę przelewu wierzytelności z tytułu takiej polisy ubezpieczeniowej dla Nieruchomości, na mocy której pomiędzy odpowiednio Emitentem lub właścicielem (użytkownikiem wieczystym) Nieruchomości a Administratorem Zabezpieczeń nastąpi przelew wierzytelności przysługującej ubezpieczającemu wobec firmy ubezpieczeniowej z tytułu prawa odszkodowawczego.

15.16.4. Cesja praw z polis Emitenta, Cesja praw z polis WAN 26 oraz cesja praw z polis ustanowiona zgodnie z pkt 15.16.3 będą mogły zostać w przyszłości zmienione przez Emitenta oraz Administratora Zabezpieczeń - w porozumieniu z każdoczesnym właścicielem Nieruchomości - w ten sposób, iż bez uszczerbku dla zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji, wyżej wymienione cesje praw z polis będą również obejmować wierzytelności z tytułu wyemitowanych Pozostałych Obligacji z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia, jednakże

łączna wartość nominalna Obligacji i Pozostałych Obligacji będących przedmiotem wyżej opisanej cesji, nie może przekroczyć 31.000.000,00 PLN.

16. OŚWIADCZENIA O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI

16.1. Emitent w dniu 17 czerwca 2025 r., tj. ustanowił tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego (Repertorium A nr 2175/2025), na mocy którego poddał się egzekucji, co do obowiązku zapłaty kwoty do 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r. („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta**"). Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta zostało złożone w formie aktu notarialnego na rzecz Administratora Zabezpieczeń działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy. Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji, wygasa uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta klauzuli wykonalności.

16.2. W dniu 17 czerwca 2025 r. WAN 26 ustanowił tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego poddał się egzekucji z Nieruchomości 3, Nieruchomości 4 i Nieruchomość 5 stanowiących przedmiot Hipoteki (jako część hipoteki łącznej) (Repertorium A nr 2178/2025), co do obowiązku zapłaty kwoty do 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r. („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26** "). Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26 zostało złożone w formie aktu notarialnego na rzecz Administratora Zabezpieczeń działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy w tym samym dniu oraz przed tym samym notariuszem, który sporządził oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki. Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji, wygasa uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26 klauzuli wykonalności.

17. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA

17.1. Rozporządzanie miejscami parkingowymi

Emitentowi jako właścicielowi Nieruchomości 2 przysługuje wyłączne prawo do korzystania z części wspólnej nieruchomości, w szczególności do 59 (pięćdziesięciu dziewięciu) miejsc parkingowych znajdujących się w garażu.

W przypadku rozporządzenia miejscami parkingowymi, o których mowa w zdaniu poprzednim, Emitent zobowiązuje się każdorazowo do wpłaty na Rachunek do Obsługi Obligacji kwoty środków pieniężnych pozyskanych w wyniku takiego rozporządzenia, w każdym przypadku w kwocie nie niższej niż 80.000 (osiemdziesiąt tysięcy) złotych netto za 1 (jedno) miejsce parkingowe.

Wpłata środków na Rachunek do Obsługi Obligacji nastąpi w terminie 30 dni od dnia zawarcia aktu notarialnego sporządzonego w związku z rozporządzeniem, o którym mowa powyżej.

17.2. Rachunek do Obsługi Obligacji

W dniu 17 lipca 2025 r. Emitent zawarł umowę Rachunku do Obsługi Obligacji z Firmą Inwestycyjną.

Umowa Rachunku do Obsługi Obligacji stanowi, iż:

a) Rachunek do Obsługi Obligacji został wskazany jako rachunek, na który będzie następował przelew należności z tytułu:

(i) rozporządzenia miejscami parkingowymi, o których mowa w pkt 17.1 na warunkach i zasadach określonych powyżej;

(ii) polis ubezpieczeniowych dotyczących Nieruchomości, które zostaną objęte przelewem wierzytelności, o którym mowa w pkt 15.16 Warunków Emisji;

b) do czasu zaspokojenia wszystkich roszczeń Obligatariuszy z Obligacji oraz Pozostałych Obligacji, wszelkie wpłaty dokonane na Rachunek do Obsługi Obligacji będą niezwłocznie obejmowane odpowiednią nieodwołalną dyspozycją blokady, w taki sposób aby mogły zostać wypłacone wyłącznie w celu zaspokojenia wierzytelności wynikających z Obligacji, w tym z tytułu Kwoty Wykupu, Kwoty Odsetek lub Premii.

Jeżeli łączna kwota środków pieniężnych zdeponowanych na Rachunku do Obsługi Obligacji, objętych nieodwołalną blokadą, o której mowa w lit. b) powyżej, osiągnie lub przekroczy 1.000.000 (jeden milion) złotych, Emitent uprawniony będzie do dokonania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta.

17.3. Informacje o miejscach parkingowych

Emitent zobowiązuje się do cyklicznego przekazywania Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Zabezpieczeń, tj. nie później niż w terminie 15 dni od ostatniego dnia półrocza kalendarzowego, oświadczenia o liczbie miejsc parkingowych wskazanych w zdaniu pierwszym pkt 17.1 według stanu na ostatni dzień danego półrocza.

18. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

18.1. Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji lub z Obligacji objętych tym samym kodem w rozumieniu art. 55 ust. 2 Ustawy o Obrocie. Kompetencje oraz zasady organizacji, w tym zwoływania, odbywania i działania Zgromadzania Obligatariuszy, a także podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy reguluje Ustawa o Obligacjach, Warunki Emisji oraz Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy, stanowiący Załącznik nr 1 do Warunków Emisji.

18.2. Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji.

19. OBOWIĄZKI INFORMACYJNE

19.1. Emitent będzie publikował Materiały Informacyjne dotyczące Emitenta na Stronie Internetowej Emitenta oraz zgodnie z obowiązującymi Emitenta przepisami dotyczącymi przekazywania sprawozdań finansowych w terminach określonych w tych przepisach oraz zgodnie z postanowieniami Regulacji ASO.

19.2. Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej Emitenta również wszelkie inne informacje i dokumenty, które Emitent – jako emitent Obligacji – obowiązany jest przekazywać Obligatariuszom lub do publicznej wiadomości zgodnie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego lub regulacji obowiązujących Emitenta.

19.3. Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej Emitenta, nie później niż w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od dnia opublikowania właściwego Materiału Informacyjnego, oświadczenie o spełnieniu lub niespełnieniu warunków wskazanych w pkt 13.3.3 za okres danego półrocza kalendarzowego („**Oświadczenie Zgodności**").

19.4. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na Stronie Internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach, Emitent będzie przekazywać w formie drukowanej Firmie Inwestycyjnej pełniącej funkcję agenta dokumentacyjnego w rozumieniu art. 16 Ustawy o obligacjach – w terminie nie dłuższym niż 10 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na Stronie Internetowej Emitenta.

20. ZAWIADOMIENIA

20.1. Bez uszczerbku dla wszelkich dodatkowych wymogów przewidzianych przez bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa, Regulacje KDPW lub Regulacje ASO, wszelkie zawiadomienia i informacje kierowane przez Emitenta do Obligatariuszy będą publikowane na Stronie Internetowej Emitenta.

20.2. Wszelkie zawiadomienia skierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres siedziby Emitenta wraz ze Świadectwem Depozytowym lub innym dokumentem potwierdzającym zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza na dzień sporządzenia zawiadomienia.

21. ZMIANA TREŚCI WARUNKÓW EMISJI

21.1. Do Dnia Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji poprzez udostępnienie inwestorom aneksu do Warunków Emisji. Inwestorom, którzy złożyli zapis na Obligacje przysługiwać będzie prawo do uchylenia się od skutków złożonego zapisu w terminie 2 Dni Roboczych od dnia udostępnienia Inwestorom aneksu do Warunków Emisji. Powyższe uprawnienie nie będzie przysługiwać Inwestorom w przypadku, gdy zmiana Warunków Emisji związana będzie jedynie ze zmianą harmonogramu Oferty Obligacji.

21.2. Po Dniu Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji wyłącznie w zakresie zmiany podmiotu pełniącego funkcję administratora zabezpieczeń, w tym funkcję administratora hipoteki. Zmiana podmiotu pełniącego funkcję administratora zabezpieczeń, w tym funkcję administratora hipoteki, jest skuteczna z chwilą przeniesienia wszystkich zabezpieczeń ustanowionych dla Obligacji na rzecz nowego administratora zabezpieczeń, w tym administratora hipoteki, w szczególności: (i) przeniesienia z dotychczasowego Administratora Zabezpieczeń na nowo powołanego administratora zabezpieczeń uprawnień z tytułu ustanowienia Hipoteki, (ii) przeniesienia z dotychczasowego Administratora Zabezpieczeń na nowo powołanego administratora zabezpieczeń uprawnień z Cesji praw z polisy Emitenta oraz Cesji praw z polisy WAN 26, (iii) złożenia przez Emitenta na rzecz nowo powołanego administratora zabezpieczeń Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta (iv) złożenia przez WAN 26 na rzecz nowo powołanego administratora zabezpieczeń Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26, na warunkach wskazanych w niniejszych Warunkach Emisji.

21.3. Sprostowanie niedokładności, błędów pisarskich albo rachunkowych lub innych oczywistych omyłek nie stanowi zmiany Warunków Emisji. Tym samym Emitent jest uprawniony do korekty treści Warunków Emisji w zakresie, o którym mowa w niniejszym punkcie, bez zgody Obligatariuszy.

22. PRZEDAWNIENIE ZOBOWIĄZAŃ Z OBLIGACJI

22.1. Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się po upływie 10 (dziesięć) lat, zgodnie z art. 14 Ustawy o Obligacjach.

23. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA

23.1. 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 siedzibę Emitenta.

24. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

24.1. W sprawach związanych z Obligacjami, Firma Inwestycyjna 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.

24.2. W sprawach związanych z Obligacjami, Agent Płatniczy, Agent Kalkulacyjny, Firma Inwestycyjna oraz Administrator Zabezpieczeń działają wyłącznie w zakresie wynikającym z umów zawartych z Emitentem i nie ponoszą żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy za zobowiązania Emitenta wynikające z Obligacji ani za skuteczność dochodzenia roszczeń Obligatariuszy wobec Emitenta lub z przedmiotu zabezpieczenia Obligacji.

24.3. Agent Płatniczy, Agent Kalkulacyjny, Firma Inwestycyjna ani Administrator Zabezpieczeń nie dokonują weryfikacji lub oceny ryzyka Emitenta oraz ryzyka inwestycji w Obligacje.

24.4. W przypadku gdy jakiekolwiek 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.

25. ZAŁĄCZNIKI

1. Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. Skrót wyceny Nieruchomości 1
3. Skrót Wyceny Nieruchomości 2
4. Skrót Wyceny Nieruchomości 3
5. Skrót Wyceny Nieruchomości 4
6. Skrót Wyceny Nieruchomości 5

Warszawa, dnia 17 grudnia 2025 r.

W imieniu **„WAN" S.A.**
(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)



Załącznik nr 1 do Warunków Emisji

REGULAMIN ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

Postanowienia Ogólne

§ 1

1. Niniejszy Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy („**Regulamin**") znajduje zastosowanie do Obligacji serii E wyemitowanych przez „WAN" S.A. z siedzibą w Warszawie na podstawie Uchwał Emisyjnych.
2. Wyrażenia pisane w Regulaminie wielką literą, a wprost w nim niezdefiniowane, mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.
3. W przypadku, rozbieżności pomiędzy Regulaminem Zgromadzenia Obligatariuszy a Ustawą o Obligacjach lub Warunkami Emisji decydują postanowienia odpowiednio Ustawy o Obligacjach i Warunków Emisji.

§ 2

Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji lub z Obligacji objętych tym samym kodem w rozumieniu art. 55 ust. 2 Ustawy o Obrocie („**Obligacje**").

Zwoływanie Zgromadzenia Obligatariuszy

§ 3

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje Emitent:
   a) z zastrzeżeniem ust. 2 poniżej, na żądanie Obligatariusza lub Obligatariuszy reprezentujących przynajmniej 1/10 łącznej wartości nominalnej Obligacji, z wyłączeniem Obligacji posiadanych przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o Rachunkowości oraz Obligacji umorzonych („**Skorygowana Łączna Wartość Nominalna Obligacji**"); albo
   b) z własnej inicjatywy.
2. Zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy w celu przeprowadzenia głosowania nad uchwałą, o której mowa w pkt 13.3.5 zdanie drugie Warunków Emisji może żądać każdy z Obligatariuszy.
3. Żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy składa się Emitentowi na piśmie lub w postaci elektronicznej wraz z uzasadnieniem.
4. Jeżeli w terminie 14 (czternaście) dni od dnia przedstawienia Emitentowi żądania, o którym mowa w ust. 3 powyżej, Zgromadzenie Obligatariuszy nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy właściwy dla Emitenta może, po wezwaniu Emitenta do złożenia wyjaśnień na okoliczność niezwołania zgromadzenia, upoważnić do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy Obligatariuszy występujących z tym żądaniem. Sąd wyznaczy spośród Obligatariuszy występujących z żądaniem osobę uprawnioną do otwarcia Zgromadzenia Obligatariuszy.

§ 4

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje się przez ogłoszenie dokonane co najmniej na 21 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. W ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy zamieszcza się co najmniej informacje wymagane przepisami Ustawy o Obligacjach, w szczególności datę, godzinę, miejsce oraz porządek obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, a także informację o miejscu złożenia Świadectwa Depozytowego.

3. Ogłoszenie o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy Emitent publikuje na Stronie Internetowej Emitenta oraz – w przypadku Obligacji wprowadzonych do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu – w drodze raportu bieżącego. W przypadku zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy na podstawie upoważnienia sądu, o którym mowa w § 1 ust. 4 powyżej, ogłoszenie może zostać opublikowane w dzienniku ogólnopolskim.

Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy

§ 5

Zgromadzenie Obligatariuszy odbywa się w siedzibie Emitenta lub w innym miejscu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej wskazanym w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy.

§ 6

1. Obligacje dają prawo uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy, jeżeli zostanie złożone u Emitenta Świadectwo Depozytowe. Świadectwo Depozytowe powinno zostać złożone co najmniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy i nie mogą zostać odebrane przed jego zakończeniem.
2. Do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy nie uprawniają obligacje posiadane przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o Rachunkowości.
3. Listę Obligatariuszy uprawnionych do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy („**Lista Uprawnionych**") Emitent udostępnia w swojej siedzibie przez co najmniej 3 Dni Robocze przed rozpoczęciem tego zgromadzenia. Lista Uprawnionych powinna zawierać:
   a) imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania albo nazwę (firmę) oraz siedzibę Obligatariusza;
   b) liczbę Obligacji posiadanych przez Obligatariusza oraz liczbę przysługujących mu głosów.
4. Obligatariusz ma prawo przeglądać Listę Uprawnionych oraz żądać odpisu Listy Uprawnionych za zwrotem kosztów jego sporządzenia lub przesłania listy nieodpłatnie pocztą elektroniczną na wskazany przez niego adres.
5. Obligatariusz ma prawo żądać odpisu dokumentów dotyczących spraw objętych porządkiem obrad Zgromadzenia Obligatariuszy. Emitent wydaje takiemu Obligatariuszowi odpisy odpowiednich dokumentów najpóźniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy.

§ 7

1. Obligatariusz może uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika.
2. Udzielenie i odwołanie pełnomocnictwa wymagają formy pisemnej lub formy elektronicznej (w rozumieniu art. 78^1 Kodeksu Cywilnego) pod rygorem nieważności. Oświadczenie woli o udzieleniu lub odwołaniu pełnomocnictwa do wykonywania prawa głosu na rzecz Podmiotu Prowadzącego Rachunek spełnia wymagania formy pisemnej także wtedy, gdy zostanie wyrażone w postaci elektronicznej, o której mowa w art. 13 ust. 1 Ustawy o Obrocie.
3. Pełnomocnikiem Obligatariusza nie może być członek organów Emitenta, pracownik Emitenta, członek organów podmiotu sprawującego kontrolę nad Emitentem ani pracownik takiego podmiotu.

§ 8

1. Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy może odbywać się przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, o ile Emitent tak postanowi w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy. W przypadku niezamieszczenia przez Emitenta w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy informacji o możliwości uczestniczenia w tym Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, udział w tym Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej jest niedopuszczalny.

2. Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej obejmuje w szczególności:

   a) dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym wszystkich osób uczestniczących w Zgromadzeniu Obligatariuszy, w ramach której mogą one wypowiadać się w toku obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, przebywając w innym miejscu niż miejsce obrad Zgromadzenia Obligatariuszy;

   b) wykonywanie osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu przed lub w toku Zgromadzenia Obligatariuszy.

   Szczegółowe zasady udziału w Zgromadzeniu Obligatariuszy za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wskazanie platformy, za pośrednictwem której Obligatariusze mogą wziąć udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy, winny być określone w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy.

Przebieg Zgromadzenia Obligatariuszy

§ 9

1. Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera członek Zarządu Emitenta lub wyznaczony przez niego przedstawiciel. Niestawiennictwo członka Zarządu Emitenta nie powstrzymuje przeprowadzenia Zgromadzenia Obligatariuszy.

2. W przypadku, gdy członek Zarządu Emitenta nie stawi się na Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz nie wyznaczy przedstawiciela do otwarcia Zgromadzenia Obligatariuszy zgodnie z ust. 1 powyżej, Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera Obligatariusz uczestniczący w Zgromadzeniu Obligatariuszy, który posiada Obligacje o największej Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej.

3. W przypadku, o którym mowa w § 3 ust. 4, Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera Obligatariusz wyznaczony przez sąd.

4. Po otwarciu Zgromadzenia Obligatariuszy spośród uczestników tego zgromadzenia wybiera się przewodniczącego zgromadzenia.

5. Przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy prowadzi obrady tego zgromadzenia, przy czym bez zgody Obligatariuszy udzielonej w formie uchwały nie ma prawa zmieniać kolejności spraw objętych porządkiem obrad.

§ 10

1. Niezwłocznie po wyborze przewodniczącego Zgromadzenia Obligatariuszy sporządza się listę obecności Obligatariuszy. Listę podpisuje przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. Lista obecności zostaje wyłożona do wglądu podczas obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.
3. Na wniosek Obligatariusza lub Obligatariuszy posiadających przynajmniej 1/10 nominalnej wartości Obligacji reprezentowanych na zgromadzeniu lista obecności powinna zostać sprawdzona przez wybraną w tym celu komisję, złożoną co najmniej z trzech osób. Wnioskodawcy mają prawo wyboru jednego członka komisji. W wyniku sprawdzenia przeprowadzonego przez komisję lista obecności może zostać uzupełniona lub sprostowana w trakcie obrad zgromadzenia.

§ 11

1. Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, jeżeli jest reprezentowana na nim co najmniej połowa Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji.
2. Członek Zarządu Emitenta jest obowiązany złożyć na Zgromadzeniu Obligatariuszy oświadczenie o Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji.

§ 12

Zgromadzenie Obligatariuszy może obradować z przerwami. Zarządzenie przerwy wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na zgromadzeniu. Łączna długość przerw nie może przekroczyć 30 dni.

Podejmowanie Uchwał

§ 13

1. Zgromadzenie Obligatariuszy podejmuje uchwały tylko w sprawach objętych porządkiem obrad.
2. Każda Obligacja daje prawo do jednego głosu na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
3. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może dotyczyć w szczególności zmiany Warunków Emisji w zakresie postanowień dotyczących:
   a) wysokości lub sposobu ustalania wysokości świadczeń wynikających z Obligacji, w tym warunków wypłaty oprocentowania;
   b) terminu, miejsca lub sposobu spełniania świadczeń wynikających z Obligacji, w tym dni, według których ustala się uprawnionych do tych świadczeń;
   c) wysokości, formy lub warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji;
   d) zasad zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy;

zwanych dalej „**postanowieniami kwalifikowanymi Warunków Emisji**".

4. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może dotyczyć także:
   a) zmiany postanowień Warunków Emisji niestanowiących postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji;
   b) określenia trybu oraz kolejności dochodzenia roszczeń z tytułu Obligacji;
   c) innych spraw zastrzeżonych w Warunkach Emisji do kompetencji Zgromadzenia Obligatariuszy.

3. Od dnia wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji zapadają większością 3/4 głosów. Od dnia wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji wymagają zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy.

4. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie obniżenia wartości nominalnej Obligacji wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy.

5. Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawach innych niż wymienione w ust. 5 i 6 zapadają bezwzględną większością głosów.

§ 14

1. Zmiana Warunków Emisji, w tym postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji, w sposób określony w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy dochodzi do skutku, jeżeli zgodę na zmianę wyrazi Emitent.

2. Oświadczenie o zgodzie lub braku zgody na zmianę Warunków Emisji Emitent jest obowiązany umieścić na Stronie Internetowej Emitenta w terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy. Brak publikacji oświadczenia oznacza brak zgody Emitenta na zmianę Warunków Emisji.

§ 15

Zgromadzenie Obligatariuszy może podjąć uchwałę pomimo braku formalnego zwołania, jeżeli Skorygowana Łączna Wartość Nominalna Obligacji jest reprezentowana na tym zgromadzeniu, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia zgromadzenia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad.

Protokół Zgromadzenia

§ 16

1. Z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy sporządza się protokół, który zawiera w szczególności:
   a) stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy;
   b) stwierdzenie zdolności Zgromadzenia Obligatariuszy do podejmowania uchwał;
   c) wskazanie rozpatrywanych przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwał wraz z przytoczeniem ich treści, przy czym przy każdej z uchwał należy podać:
      i. łączną liczbę głosów ważnych,
      ii. procentowy udział wartości Obligacji, z których oddano ważne głosy, w Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji,
      iii. liczbę głosów „za", „przeciw" i „wstrzymujących się" oraz sformułowanie decyzji zgromadzenia;
   d) zgłoszone sprzeciwy.
2. Protokół podpisują przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy i osoba sporządzająca protokół. Do protokołu dołącza się listę obecności z podpisami uczestników zgromadzenia oraz listę Obligatariuszy głosujących przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.
3. Protokół, w którym będą zamieszczone uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji, sporządza notariusz.
4. W terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy, Emitent publikuje na Stronie internetowej Emitenta protokół z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy i udostępnia go co najmniej do dnia upływu terminu na zaskarżenie uchwał.

§ 17

1. Oryginały protokołów lub ich wypisy są gromadzone w księdze protokołów prowadzonej przez Emitenta. Do księgi protokołów dołącza się dowody prawidłowego zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy oraz pełnomocnictwa udzielone przez Obligatariuszy.
2. Księga protokołów jest jawna dla Obligatariuszy oraz może zostać udostępniona sądowi.
3. Obligatariusze oraz Administrator Zabezpieczeń mają prawo żądać wydania odpisów uchwał poświadczonych przez Emitenta za zwrotem kosztów ich sporządzenia.

Koszty Zgromadzenia

§ 18

Koszty zwołania i przeprowadzenia Zgromadzenia Obligatariuszy pokrywa w całości Emitent.

Załącznik nr 2 - Skrót wyceny Nieruchomości 1

NIERUCHOMOŚCI LOKALOWE BABKA TOWER

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

ADRES	Warszawa, Al. Jana Pawła II 80
LOKALIZACJA	• Województwo: mazowieckie • Miasto: Warszawa • Dzielnica: Śródmieście • Obręb: 5-01-02
PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY ORAZ OPIS NIERUCHOMOŚCI	Przedmiotem wyceny są 3 nieruchomości lokalowe zlokalizowane w budynku mieszkalno-biurowym położonym w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80, w tym: • lokal nr VI o powierzchni 403,30 m² objęty księgą wieczystą nr WA4M/00234838/7 • lokal nr VII o powierzchni 409,60 m² objęty księgą wieczystą nr WA4M/00234839/4 • lokal nr 157 o powierzchni 367,80 m² objęty księgą wieczystą nr WA4M/00306307/2 Nieruchomości lokalowe zlokalizowane są budynku mieszkalno-biurowym „Babka Tower" usytuowanym na działce ewidencyjnej nr 3/1 o powierzchni 8 176 m². Zakres wyceny stanowi prawo własności 3 nieruchomości lokalowych wraz z łącznym udziałem 11807/418830 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz część budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
TYTUŁ PRAWNY	Właścicielem nieruchomości lokalowych nr 157 i VII jest WAN S.A., a nieruchomości lokalowej nr VI jest WAN Leasing Sp. z o.o.
NAJEMCY	Nieruchomości lokalowe, lokale nr VI VII są nie wynajęte. Lokal nr 157 jest aktualnie wykorzystywany przez właściciela.
CEL WYCENY	Wartość rynkowa nieruchomości została oszacowana dla potrzeb emisji obligacji.
PODEJŚCIE DO WYCENY	Wartość rynkowa nieruchomości została oszacowana w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną techniką dyskontowania strumieni dochodów oraz w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami.
ROCZNY DOCHÓD Z OPERACYJNY NETTO (ONE Z 1 ROKU)	€ 173 262 (w pierwszym roku) € 312 972 (w drugim roku)
SZACOWANY CZYNSZ W NASTĘPNY ROCZNY	€ 316 135
WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI	**€ 7 400 000** **(siedem milionów czterysta sześćdziesiąt tysięcy Euro)** w tym: • Lokal nr VI: € 1 480 000 • Lokal nr VII: € 1 410 000 • Lokal nr 157: € 2 760 000 • Dach € 1 810 000
DATA SPORZĄDZENIA OPERATU	28.04.2025
DATA NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI	15.04.2025

Niniejszy wyciąg powinien być czytany łącznie z całym operatem i stanowi jego integralną część.

POLISH PROPERTIES RIFA PRIME

MAGDALENA GOCŁOWSKA REV
NUMER UPRAWNIEŃ 6523

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY MAGDALENA GOCŁOWSKA UPRAWNIENIA NR 6523

RECOGNISED REV EUROPEAN VALUER

EWA NOWAK REV
NUMER UPRAWNIEŃ 4639

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY EWA NOWAK UPRAWNIENIA NR 4639

rev.

Załącznik nr 3 – Skrót wyceny Nieruchomości 2

[redacted]

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

ADRES	Warszawa, Al. Jana Pawła II 80
LOKALIZACJA	• Województwo: mazowieckie • Miasto: Warszawa • Dzielnica: Śródmieście • Obręb: 5-01-02
PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY ORAZ OPIS NIERUCHOMOŚCI	Przedmiotem wyceny są 3 nieruchomości lokalowe zlokalizowane w budynku mieszkalno-biurowym położonym w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80, w tym • lokal nr VI o powierzchni 403,30 m² objęty księgą wieczystą nr WA4M/00234836/7 • lokal nr VII o powierzchni 409,60 m² objęty księgą wieczystą nr WA4M/00234839/4 • lokal nr 157 o powierzchni 367,80 m² objęty księgą wieczystą nr WA4M/00306307/2 Nieruchomości lokalowe zlokalizowane są budynku mieszkalno-biurowym „Babka Tower" usytuowanym na działce ewidencyjnej nr 3/1 o powierzchni 8 176 m² Zakres wyceny stanowi prawo własności 3 nieruchomości lokalowych wraz z łącznym udziałem 11807/418830 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz część budynku i urządzeń, które na służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
TYTUŁ PRAWNY	Właścicielem nieruchomości lokalowych nr 157 i VII jest WAN S.A., a nieruchomości lokalowej nr VI jest WAN Leasing Sp. z o.o.
NAJEMCY	Nieruchomości lokalowe, lokale nr VI VII są nie wynajęte. Lokal nr 157 jest aktualnie wykorzystywany przez właściciela.
CEL WYCENY	Wartość rynkowa nieruchomości została oszacowana dla potrzeb emisji obligacji
PODEJŚCIE DO WYCENY	Wartość rynkowa nieruchomości została oszacowana w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką dyskontowania strumieni dochodów oraz w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami.
ROCZNY DOCHÓD OPERACYJNY NETTO ZGODNY Z RYNKIEM	€ 173 262 (w pierwszym roku) € 312 972 (w drugim roku)
SZACOWANY STRUMIEŃ ZYSKÓW ROCZNYCH	€ 316 135
WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI	**€ 7 400 000** **(siedem milionów czterysta sześćdziesiąt tysięcy Euro)** w tym • Lokal nr VI: € 1 480 000 • Lokal nr VII: € 1 410 000 • Lokal nr 157: € 2 760 000 • Dach € 1 810 000
DATA SPORZĄDZENIA OPERATU	28.04.2025
DATA, NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI	15.04.2025

Niniejszy wyciąg powinien być czytany łącznie z całym operatem i stanowi jego integralną część.

POLISH PROPERTIES RICS PRIME

MAGDALENA GOCŁOWSKA REV
NUMER UPRAWNIEŃ 6523

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY MAGDALENA GOCŁOWSKA UPRAWNIENIA NR 6523

RECOGNISED REV EUROPEAN VALUER

EWA NOWAK REV
NUMER UPRAWNIEŃ 4639

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY EWA NOWAK UPRAWNIENIA NR 4639

rev.

Załącznik nr 4 – Skrót wyceny Nieruchomości 3

NIERUCHOMOŚCI LOKALOWE BABKA TOWER

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

ADRES	Warszawa, Al. Jana Pawła II 80
LOKALIZACJA	• Województwo: mazowieckie • Miasto: Warszawa • Dzielnica: Śródmieście • Obręb: 5-01-02
PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY ORAZ OPIS NIERUCHOMOŚCI	Przedmiotem wyceny są 3 nieruchomości lokalowe zlokalizowane w budynku mieszkalno-biurowym położonym w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80, w tym • lokal nr VI o powierzchni 403,30 m² objęty księgą wieczystą nr WA4M/00234838/7 • lokal nr VII o powierzchni 409,60 m² objęty księgą wieczystą nr WA4M/00234839/4 • lokal nr 157 o powierzchni 387,80 m² objęty księgą wieczystą nr WA4M/00306307/2 Nieruchomości lokalowe zlokalizowane są budynku mieszkalno-biurowym „Babka Tower" usytuowanym na działce ewidencyjnej nr 3/1 o powierzchni 8 176 m². Zakres wyceny stanowi prawo własności 3 nieruchomości lokalowych wraz z łącznym udziałem 11807/418830 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
TYTUŁ PRAWNY	Właścicielem nieruchomości lokalowych nr 157 i VII jest WAN S.A., a nieruchomości lokalowej nr VI jest WAN Leasing Sp. z o.o.
NAJEMCY	Nieruchomości lokalowe, lokale nr VI VII są nie wynajęte. Lokal nr 157 jest aktualnie wykorzystywany przez właściciela.
CEL WYCENY	Wartość rynkowa nieruchomości została oszacowana dla potrzeb emisji obligacji.
PODEJŚCIE DO WYCENY	Wartość rynkowa nieruchomości została oszacowana w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną techniką dyskontowania strumieni dochodów oraz w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami.
WZORY DOCHODU OPERACYJNEGO NETTO DOTYCZĄCE 1 ROKU	€ 173 262 (w pierwszym roku) € 312 972 (w drugim roku)
SZACOWANY CZYNSZ RYNKOWY ROCZNY	€ 316 135
WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI	**€ 7 460 000** **(siedem milionów czterysta sześćdziesiąt tysięcy Euro)** w tym: • **Lokal nr VI: € 1 460 000** • **Lokal nr VII: € 1 410 000** • **Lokal nr 157: € 2 760 000** • **Dach € 1 810 000**
DATA SPORZĄDZENIA OPERATU	26.04.2026
DATA NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI	15.04.2026

Niniejszy wyciąg powinien być czytany łącznie z całym operatem i stanowi jego integralną część.

POLISH PROPERTIES — RIVA PRIME

MAGDALENA GOCŁOWSKA REV
NUMER UPRAWNIEŃ 6523

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY MAGDALENA GOCŁOWSKA UPRAWNIENIA NR 6523

RECOGNISED REV EUROPEAN VALUER

EWA NOWAK REV
NUMER UPRAWNIEŃ 4639

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY EWA NOWAK UPRAWNIENIA NR 4639

Załącznik nr 5 – Skrót wyceny Nieruchomości 4

OPINIA SZACUNKOWY LOKALU USŁUGOWEGO — Węgorzewo, ul. Mała 6 lok. nr I

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO LOKALU USŁUGOWEGO

adres	ul. Mała 6 lok. nr I	Województwo	Warmińsko-mazurskie
miejscowość	Węgorzewo	Powiat	węgorzewski

nr dokumentu	2448 / 0002	zamawiający	WAN S.A.
nr KW lokalu	OL3G/00020859/4	data określenia wartości	11.04.2020 r.
cel wyceny	Zabezpieczenie wierzytelności		

Zbiorcze cechy nieruchomości		Opis / Ocena cechy	
Powierzchnia użytkowa lokalu usługowego [m²]		416,40 (*)	
Stan prawny		Własność	
Lokalny rynek		Dobry	
Lokalizacja / Środowisko		Dobry	
Otoczenie / Sąsiedztwo		Dobry	
Zagospodarowanie działki		Dobry	
Rodzaj zabudowy	Lokal / II. kondygnacji	Wolnostojące	Parter (3 + poddasze)
Atrakcyjność rynkowa	Styl architektoniczny	Bardzo dobra	Modern
Technologia	Funkcjonalność	Mieszane	Dobra
Stan techniczny lokalu	Jakość wykonania lokalu	Średni	Dobra
Stan funkcjonalny lokalu	Standard wykonania lokalu	Dobry	Dobra
Konstrukcja i elementy		Dobra	
Detale wykończeniowe		Średnia	
Instalacje podstawowe		Dobre	
Instalacje dodatkowe i wyposażenie		Średnia	
Zarządzanie / Administrowanie		Dobre	
Inne		ok. 30 m od linii brzegowej rzeki Węgorapa z przystanią wodną, 2 km dalej J. Mamry	
Obecna wartość rynkowa lokalu WR [PLN]		3 235 tys.	

(*) – na podstawie treści Księgi Wieczystej (zał.1);

Dodatkowe informacje

Zabudowa istniejąca ☒, realizowana ☐, zaprojektowana ☐

Cechy nieruchomości oceniono w skali pięciostopniowej: od b.dobry (bdb) do niedostateczny (ndst)

Pieczęć i podpis

Autor opracowania	
Rzeczoznawca	Alojzy Kiziniewicz
nr uprawnienia	16

Załącznik nr 6 – Skrót wyceny Nieruchomości 5

OPERAT SZACUNKOWY LOKALU USŁUGOWEGO *Węgorzewo ul. Mała 6 lok. nr II*

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO LOKALU USŁUGOWEGO

adres	ul. Mała 6 lok. nr II	Województwo	Warmińsko-mazurskie
miejscowość	Węgorzewo	Powiat	węgorzewski

nr działki/obrębu	244/8 / 0002	zamawiający	WAN S.A.
nr KW lokalu	OL2G/00020421/5	data określenia wartości	11.04.2026 r.
cel wyceny	Zabezpieczenie wierzytelności		

Zbiorcze cechy nieruchomości		Opis / Ocena cechy	
Powierzchnia użytkowa lokalu usługowego [m²]		238,82 (*)	
Stan prawny		Własność	
Lokalny rynek		Dobry	
Lokalizacja / Środowisko		Dobry	
Otoczenie / Sąsiedztwo		Dobry	
Zagospodarowanie działki		Dobry	
Rodzaj zabudowy	Ilość kondygnacji / piętro	Wolnostojąca	3 + poddasze / parter
Atrakcyjność rynkowa	Styl architektoniczny	Bardzo dobry	Modern
Technologia	Funkcjonalność	Mieszana	Dobry
Stan techniczny lokalu	Jakość wykonania lokalu	Dobry	Dobry
Stan funkcjonalny lokalu	Standard wykonania lokalu	Dobry	Dobry
Konstrukcja i elementy		Dobry	
Detale wykończeniowe		Dobry	
Instalacje podstawowe		Dobry	
Instalacje dodatkowe i wyposażenie		Dobry (**)	
Zarządzanie / Administrowanie		Dobry (***)	
Inne		ok. 30 m od linii brzegowej rzeki Węgorapa z przystanią wodną, 2 km dalej J. Mamry	
Obecna wartość rynkowa prawa do lokalu WR [PLN]		2 160 tys.	

(*) – na podstawie treści Księgi Wieczystej (zał 1);
(**) – urządzenia restauracyjne;
(***) – możliwość korzystania z zewnętrznego ogródka;

Dodatkowe informacje:

Zabudowa istniejąca ☒, realizowana ☐, zaprojektowana ☐

Cechy nieruchomości oceniono w skali pięciostopniowej, od b.dobry (bdb) do niedostateczny (ndst)

Pieczęć i podpis

Autor opracowania	
Rzeczoznawca	Alojzy Kiziniewicz
nr uprawnienia	16

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII F

SPÓŁKI POD FIRMĄ

„WAN" S.A.

(„WARUNKI EMISJI")

WAN SA

Warszawa, ~~11~~ 17 ~~lipca~~ grudnia 2025 r.

Tekst uwzględniający zmiany zawarte w treści Uchwały nr 4/2025 z dnia ~~[●]~~17 grudnia 2025 r. Zgromadzenia Obligatariuszy obligacji serii E oraz obligacji serii F z dnia ~~[●]~~17 grudnia 2025 r.

1. **DEFINICJE**

1.1. W niniejszym dokumencie wyrażenia i zwroty pisane wielką literą mają znaczenie nadane im poniżej:

1.1.1. „**Administrator Wskaźników Referencyjnych**" oznacza podmiot sprawujący kontrolę nad opracowywaniem wskaźników referencyjnych wpisany do rejestru administratorów i wskaźników referencyjnych prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych, którym dla WIBOR i WIRON na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji jest GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie;

1.1.2. „**Administrator Zabezpieczeń**" oznacza GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi sp. p. z siedzibą w Warszawie, ul. Książęca 4, 00-498 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: 0000541501, która na podstawie umowy zawartej z Emitentem pełni funkcję **administratora zabezpieczeń** w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach, a w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Hipoteki również funkcję **administratora hipoteki** w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach;

1.1.3. „**Agent Emisji**" oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta emisji w rozumieniu art. 7a ust. 1 Ustawy o Obrocie;

1.1.4. „**Agent Kalkulacyjny**" oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta kalkulacyjnego (tj. podmiotu dokonującego obliczeń wysokości poszczególnych świadczeń z Obligacji);

1.1.5. „**Agent Płatniczy**" oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta płatniczego w rozumieniu Regulaminu KDPW (tj. podmiotu pośredniczącego w przekazywaniu KDPW środków pieniężnych na potrzeby spełnienia świadczeń z Obligacji);

1.1.6. „**Alternatywny System Obrotu**" lub „**ASO**" oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez GPW w ramach systemu Catalyst;

1.1.7. „**Brak Zezwolenia WIBOR**" oznacza, sytuację, w której administratorowi WIBOR zostało cofnięte lub zawieszone zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania WIBOR, w wyniku czego WIBOR nie może być dalej stosowany przez banki w Polsce;

1.1.8. „**Cena Emisyjna**" oznacza cenę nabycia jednej Obligacji w procesie ich emisji, określoną w pkt 7.2;

1.1.9. „**Dłużnik Hipoteczny**" oznacza każdoczesnego właściciela, względnie użytkownika wieczystego, Nieruchomości stanowiącej przedmiot Hipoteki

~~1.1.9.~~1.1.10. „**Dzień Emisji**" oznacza dzień, w którym po raz pierwszy prawa z Obligacji zostaną zapisane w Ewidencji. Planowany Dzień Emisji został określony w pkt 9.2;

~~1.1.10.~~1.1.11. „**Dzień Płatności**" oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;

~~1.1.11.~~1.1.12. „**Dzień Płatności Odsetek**" oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu. Dni Płatności Odsetek za poszczególne Okresy Odsetkowe zostały określone w pkt 14.4;

~~1.1.12.~~1.1.13. „**Dzień Roboczy**" oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dzień ustawowo wolny od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność w sposób umożliwiający podejmowanie czynności związanych z rejestracją lub przenoszeniem Obligacji i realizacją świadczeń z tytułu Obligacji;

~~1.1.13.~~1.1.14. „**Dzień Ustalenia Praw**" oznacza dzień, na który ustala się listę podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z Obligacji, przypadający na dwa Dni Robocze przed danym Dniem Płatności, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego
lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania odpowiednio natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta, (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, (iv) wykupu Obligacji, który następuje po Dniu Wykupu, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się 2 (drugi) Dzień Roboczy po dniu, w którym kwota świadczenia została przekazana KDPW oraz (v) innych przypadków wskazanych w bezwzględnie obowiązujących przepisach prawa, dla których zastrzeżono inny dzień jako Dzień Ustalenia Praw;

~~1.1.14.~~1.1.15. „**Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania**" oznacza dzień przypadający na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa;

~~1.1.15.~~1.1.16. „**Dzień Przydziału**" oznacza dzień, w którym Emitent dokona przydziału Obligacji. Planowany Dzień Przydziału został określony w pkt 9.1;

~~1.1.16.~~1.1.17. „**Dzień Weryfikacji**" oznacza dzień, na który zostanie sporządzona Cykliczna Wycena, o której mowa w pkt 15.13.1;

~~1.1.17.~~1.1.18. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**" oznacza odpowiednio dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta ustalony zgodnie z pkt 13.4 lub dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza ustalony zgodnie z pkt 13.3;

~~1.1.18.~~1.1.19. „**Dzień Wykupu**" oznacza dzień wskazany w pkt 12.1;

~~1.1.19.~~1.1.20. „**Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań**" ma znaczenie nadane w pkt 13.3.6 lit. a);

~~1.1.20.~~1.1.21. „**Emitent**" lub „**Spółka**" oznacza spółkę „WAN" S.A. z siedzibą w Warszawie, Al. Jana Pawła II 80/1, 00-175 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000018902, NIP: 5271252012, REGON: 011282079, o kapitale zakładowym w wysokości 9.600.000 zł (wpłaconym w całości), dla której prowadzona jest strona internetowa pod adresem www.wan.com.pl, będącą emitentem Obligacji;

~~1.1.21.~~1.1.22. „**Ewidencja**" oznacza ewidencję osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;

~~1.1.22.~~1.1.23. „**Firma Inwestycyjna**" oznacza spółkę Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 67, 00-838 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 0000018651, będącą firmą inwestycyjną w rozumieniu art. 3 pkt 33 Ustawy o Obrocie, za pośrednictwem której będzie prowadzona Oferta;

~~1.1.23.~~1.1.24. „**GPW**" oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;

~~1.1.24.~~1.1.25. „**Grupa Emitenta**" oznacza łącznie Emitenta oraz Podmioty Zależne Emitenta;

~~1.1.25.~~1.1.26. „**Hipoteka**" oznacza ograniczone prawo rzeczowe w postaci hipoteki łącznej o docelowo najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia, ustanowionej przez Emitenta oraz WAN 26 na rzecz Administratora Zabezpieczeń łącznie na Nieruchomości 1, Nieruchomości 2, Nieruchomości 3, Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5 jako zabezpieczenie Obligacji serii E oraz Obligacji, na warunkach określonych w pkt 15.4 Warunków Emisji oraz – w przypadku jej ustanowienia – Hipotekę Dodatkową;

~~1.1.26.~~1.1.27. „**Hipoteka Dodatkowa**" oznacza dodatkowe zabezpieczenie wykonania zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu z Obligacji oraz Pozostałych Obligacji w postaci hipoteki na Nieruchomości Dodatkowej, które zostanie ustanowione w przypadku i na warunkach określonych zgodnie z pkt 15.13.2 lit. b);

~~1.1.27.~~1.1.28. „**Kapitały Własne**" oznacza wartość bilansową skonsolidowanego kapitału własnego Grupy Emitenta wykazanego w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;

~~1.1.28.~~1.1.29. „**KDPW**" oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. oraz o ile z kontekstu nie wynika inaczej, system depozytowy prowadzony przez tę spółkę;

~~1.1.29.~~1.1.30. „**Kodeks Cywilny**" oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny;

~~1.1.30.~~1.1.31. „**Kodeks postępowania cywilnego**" oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego;

~~1.1.31.~~1.1.32. „**Kodeks Spółek Handlowych**" oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych;

~~1.1.32.~~1.1.33. „**Kontrahent Centralny**" oznacza licencjonowanego kontrahenta centralnego, za pośrednictwem, którego są rozliczane transakcje, które wykorzystują WIBOR i zabezpieczają ryzyko jego zmian, w szczególności LCH Ltd lub KDPW_CCP S.A.;

~~1.1.33.~~1.1.34. „**Korekta**" oznacza określone zgodnie z pkt 14.13 wartość lub działanie, które jest stosowane, aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym;

~~1.1.34.~~1.1.35. „**Kwota Odsetek**" oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 14;

~~1.1.35.~~1.1.36. „**Kwota Wykupu**" oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji na dany Dzień Płatności;

~~1.1.36.~~1.1.37. „**Marża**" oznacza wartość procentową określoną w pkt 14.5.1, służącą do ustalenia Oprocentowania Obligacji;

~~1.1.37.~~1.1.38. „**Materiały informacyjne**" oznacza łącznie sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz przyjętymi przez Emitenta zasadami (polityką) rachunkowości (i) roczne jednostkowe i skonsolidowane raporty okresowe Emitenta, (ii) półroczne jednostkowe i skonsolidowane raporty okresowe Emitenta;

~~1.1.38.~~1.1.39. „**Memorandum Informacyjne**", „**Memorandum**" – oznacza dokument, o którym mowa w art. 38b ust. 1 w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie, niebędący prospektem w rozumieniu Rozporządzenia 2017/1129, na podstawie którego proponuje się nabycie Obligacji, zawierający m. in. niniejsze Warunki Emisji. W przypadku kierowania Oferty do inwestorów kwalifikowanych w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129, Memorandum Informacyjne stanowi propozycję nabycia Obligacji w rozumieniu art. 34 ust. 2 Ustawy o Obligacjach;

~~1.1.39.~~1.1.40. „**Nieruchomość 1**" oznacza nieruchomość lokalową zlokalizowaną w budynku mieszkalno-biurowym Babka Tower (działka ewidencyjna 3/1) położoną w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80, lokal nr VII, o powierzchni 409,60 m^2, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa (X Wydział Ksiąg Wieczystych) w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr WA4M/00234839/4 stanowiącą własność Emitenta;

~~1.1.40.~~1.1.41. „**Nieruchomość 2**" oznacza nieruchomość lokalową zlokalizowaną w budynku mieszkalno-biurowym Babka Tower (działka ewidencyjna 3/1), położoną w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80, lokal nr 157, o łącznej powierzchni 367,8 m^2, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa (X Wydział Ksiąg Wieczystych) w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr WA4M/00306307/2, stanowiącą własność Emitenta;

~~1.1.41.~~1.1.42. „**Nieruchomość 3**" oznacza nieruchomość lokalową zlokalizowaną w budynku mieszkalno-biurowym Babka Tower (działka ewidencyjna nr 3/1) położonym w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80, lokal nr VI o powierzchni 403,30 m^2, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa (X Wydział Ksiąg Wieczystych) w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr WA4M/00234838/7, stanowiącą własność WAN 26;

~~1.1.42.~~1.1.43. „**Nieruchomość 4**" oznacza nieruchomość lokalową zlokalizowaną w Węgorzewie przy ul. Małej 6 lokal nr I, o powierzchni 416,40 m^2, dla której Sąd Rejonowy w Giżycku (VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Węgorzewie) prowadzi księgę wieczystą nr OL2G/00020859/4, stanowiącą własność WAN 26;

~~1.1.43.~~1.1.44. „**Nieruchomość 5**" oznacza nieruchomość lokalową zlokalizowaną w Węgorzewie przy ul. Małej 6 lokal nr II, o powierzchni 238,82 m^2, dla której Sąd Rejonowy W Giżycku (VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Węgorzewie) prowadzi księgę wieczystą nr OL2G/~~5~~00020421/5, stanowiącą własność WAN 26;

~~1.1.44.~~1.1.45. „**Nieruchomość Dodatkowa**" oznacza nieruchomość zaakceptowaną uprzednio przez Firmę Inwestycyjną i Administratora Zabezpieczeń (przy czym akceptacja przez Administratora Zabezpieczeń będzie polegała wyłącznie na stwierdzeniu możliwości ustanowienia na takiej nieruchomości Hipoteki Dodatkowej na podstawie weryfikacji istniejących wpisów oraz ujawnionych wzmianek i ewentualnych ostrzeżeń w księdze wieczystej prowadzonej dla takiej nieruchomości) jako przedmiot Hipoteki Dodatkowej;

~~1.1.45.~~1.1.46. „**Nieruchomości**" oznacza łącznie Nieruchomość 1, Nieruchomość 2, Nieruchomość 3, Nieruchomość 4 i Nieruchomość 5, oraz – w przypadku ustanowienia Hipoteki Dodatkowej – Nieruchomość Dodatkową, a każda z nich z osobna zwana jest „**Nieruchomością**";

~~1.1.46.~~1.1.47. „**Obligacje**" oznacza emitowane przez Emitenta w ramach Programu, na podstawie Uchwały Emisyjnej, obligacje zwykłe na okaziciela serii F, których warunki emisji określają niniejsze Warunki Emisji;

~~1.1.47.~~1.1.48. „**Obligacje serii E**" – oznacza obligacje w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, które zostały wyemitowane przez Emitenta w liczbie 10.571 o łącznej wartości nominalnej 10.571.000 zł (słownie: dziesięć milionów pięćset siedemdziesiąt jeden tysięcy) na podstawie uchwały Zarządu Emitenta nr 1/V/2025 z dnia 27 maja 2025 r. w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii E w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji i ustalenia warunków ich emisji;

~~1.1.48.~~1.1.49. „**Obligatariusz**" oznacza osobę, na której Rachunku Papierów Wartościowych jest zarejestrowana przynajmniej jedna Obligacja lub osobę uprawnioną z co najmniej jednej Obligacji zapisanej na Rachunku Zbiorczym, z zastrzeżeniem, że do czasu zarejestrowania Obligacji w KDPW za Obligatariusza będzie uważać się podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji;

~~1.1.49.~~1.1.50. „**Odsetki**" oznacza należne Obligatariuszom świadczenie okresowe z tytułu Obligacji, obliczane i należne zgodnie z pkt 14;

~~1.1.50.~~1.1.51. „**Ogłoszenie Braku Reprezentatywności**" oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający publicznego oświadczenia, że WIBOR przestał lub przestanie być reprezentatywny dla właściwego dla niego rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą WIBOR miał mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności;

~~1.1.51.~~1.1.52. „**Ogłoszenie Końca Publikacji**" oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że WIBOR przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następca, który będzie nadal obliczał lub publikował WIBOR;

~~1.1.52.~~1.1.53. „**Oferta**" oznacza ofertę publiczną Obligacji prowadzoną na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a) lub lit. b) Rozporządzenia 2017/1129 poprzez kierowanie Memorandum Informacyjnego do inwestorów kwalifikowanych w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129 lub do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129, tj. w sposób, który stanowi publiczną ofertę papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, dla której obowiązujące przepisy prawa nie przewidują obowiązku opublikowania prospektu;

~~1.1.53.~~1.1.54. „**Okres Odsetkowy**" oznacza okres, od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. ~~Dnia Przydziału~~17 czerwca 2025 r. (włącznie z tym dniem) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) oraz każdy następny okres trwający od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie) do następnego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia). Szczegółowe daty rozpoczęcia i zakończenia poszczególnych Okresów Odsetkowych zostały określone w pkt 14.4;

~~1.1.54.~~1.1.55. „**Okres Opóźnienia w Powiadomieniu**" ma znaczenie nadane w pkt 13.3.6 lit. f);

~~1.1.55.~~1.1.56. „**Oprocentowanie**" oznacza Stopę Bazową powiększoną o Marżę, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek, zgodnie z pkt 14.5.1;

1.1.57. „**Oświadczenie KDPW**" ma znaczenie nadane w pkt 15.15.2;

~~1.1.56.~~1.1.58. „**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta**" ma znaczenie nadane w pkt 16.1;

1.1.59. „**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Nabywcę z Grupy Emitenta**" ma znaczenie nadane w pkt 15.15.3 b);

~~1.1.57.~~1.1.60. „**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26**" ma znaczenie nadane w pkt 16.2;

~~1.1.58.~~1.1.61. „**Oświadczenie Zgodności**" ma znaczenie nadane w pkt 19.3;

~~1.1.59.~~1.1.62. „**PLN**", „**zł**" lub „**złoty**" oznacza polski złoty, tj. oficjalny środek płatniczy w Rzeczpospolitej Polskiej zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o denominacji złotego;

~~1.1.60.~~1.1.63. „**Podmiot Prowadzący Rachunek**" oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;

~~1.1.61.~~1.1.64. „**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;

~~1.1.62.~~1.1.65. „**Podmioty Zależne Emitenta**" oznacza podmioty objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Emitenta;

~~1.1.63.~~1.1.66. „**Podstawowa Działalność Gospodarcza**" oznacza działalność gospodarczą polegającą na kupnie i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek, wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami – własnymi lub dzierżawionymi, pośrednictwie w obrocie nieruchomościami, zarządzaniu nieruchomościami na zlecenie oraz w przypadku Emitenta działalności holdingów finansowych;

1.1.61a „**Pozostałe Obligacje**" oznacza Obligacje serii E oraz obligacje, w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, które zostaną wyemitowane przez Emitenta w przyszłości (z wyłączeniem Obligacji objętych niniejszymi Warunkami Emisji), z których wierzytelności będą mogły zostać docelowo zabezpieczone hipoteką umowną łączną ustanowioną na tych samych Nieruchomościach, które są przedmiotem Hipoteki mającej zabezpieczać wierzytelności z Obligacji i z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia;

~~1.1.64.~~1.1.67. „**Prawo Restrukturyzacyjne**" oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne;

~~1.1.65.~~1.1.68. „**Prawo Upadłościowe**" oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe;

~~1.1.66.~~1.1.69. „**Premia**" ma znaczenie nadane w pkt. 13.4.7;

~~1.1.67.~~1.1.70. „**Program**" oznacza ustanowiony przez Emitenta na podstawie Uchwał o Programie bezprospektowy program emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych obligacji nie wyższej niż 50.000.000 zł (pięćdziesiąt milionów złotych);

~~1.1.68.~~1.1.71. „**Przypadek Naruszenia**" ma znaczenie nadane w pkt 13.3.3;

~~1.1.69.~~1.1.72. „**Rachunek do Obsługi Obligacji**" oznacza rachunek papierów wartościowych i rachunek pieniężny (zwany również rachunkiem maklerskim), który zostanie otwarty dla Emitenta w Firmie Inwestycyjnej w celu obsługi świadczeń z tytułu Obligacji oraz Pozostałych Obligacji;

~~1.1.70.~~1.1.73. „**Rachunek Obligacji**" oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;

~~1.1.71.~~1.1.74. „**Rachunek Papierów Wartościowych**" oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;

~~1.1.72.~~1.1.75. „**Rachunek Zbiorczy**" oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie;

~~1.1.73.~~1.1.76. „**Regulacje ASO**" oznaczają obowiązujące regulaminy, uchwały, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez GPW określające zasady działania alternatywnego systemu obrotu Catalyst, w szczególności Regulamin ASO;

~~1.1.74.~~1.1.77. „**Regulacje KDPW**" oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności Regulamin KDPW i Szczegółowe Zasady Działania KDPW;

~~1.1.75.~~1.1.78. „**Regulamin ASO**" oznacza Regulamin alternatywnego systemu obrotu (stan prawny na dzień 22 listopada 2024 r., z późniejszymi zmianami);

~~1.1.76.~~1.1.79. „**Regulamin GPW**" oznacza Regulamin GPW (stan prawny na dzień 26 marca 2025 r., z późniejszymi zmianami);

~~1.1.77.~~1.1.80. „**Regulamin KDPW**" oznacza Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie (stan prawny na dzień 28 lutego 2025 r., z późniejszymi zmianami);

~~1.1.78.~~1.1.81. „**Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych**" 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;

~~1.1.79.~~1.1.82. „**Rozporządzenie 2017/1129**" lub „**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;

~~1.1.80.~~1.1.83. „**Stopa Bazowa**" oznacza ustaloną zgodnie z pkt 14.7 – 14.22 stopę bazową, mającą zastosowanie do obliczenia Oprocentowania Obligacji;

~~1.1.81.~~1.1.84. „**Strona Internetowa Emitenta**" oznacza stronę internetową Emitenta dostępną pod adresem www.wan.com.pl lub innym, który go zastąpi;

~~1.1.82.~~1.1.85. „**Szczegółowe Zasady Działania KDPW**" oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych (stan prawny na dzień 18 listopada 2024 r., z późniejszymi zmianami);

~~1.1.83.~~1.1.86. „**Świadectwo Depozytowe**" oznacza świadectwo depozytowe w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie;

~~1.1.84.~~1.1.87. „**Uchwały Emisyjne**" oznacza łącznie uchwałę Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 8 lipca 2025 r. w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii F w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji oraz uchwałę Zarządu Emitenta nr 1/VII/2025 z dnia 11 lipca 2025 r. w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii F w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji i ustalenia warunków ich emisji;

~~1.1.85.~~1.1.88. „**Uchwały o Programie**" oznacza łącznie uchwałę Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 3 z dnia 12 marca 2025 r. w sprawie ustanowienia w Spółce bezprospektowego programu emisji obligacji oraz uchwałę Zarządu Emitenta nr 1/III/2025 z dnia 12 marca 2025 r. w sprawie ustanowienia w Spółce bezprospektowego programu emisji obligacji;

~~1.1.86.~~1.1.89. „**Ustawa o Obligacjach**" oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;

~~1.1.87.~~1.1.90. „**Ustawa o Obrocie**" oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi;

~~1.1.88.~~1.1.91. „**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;

~~1.1.89.~~1.1.92. „**Ustawa o Rachunkowości**" oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości;

~~1.1.90.~~1.1.93. „**WAN 26**" oznacza spółkę „WAN 26" sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Al. Jana Pawła II 80/1, 00-175 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XVI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000213850, NIP: 5252310872, REGON: 015799709, o kapitale zakładowym w wysokości 30.755.950 zł;

~~1.1.91.~~1.1.94. „**Warunki Emisji**" oznaczają niniejszy dokument, który stanowi warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach;

~~1.1.92.~~1.1.95. „**Wcześniejszy Wykup**" oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na warunkach określonych w pkt 13;

~~1.1.93.~~1.1.96. „**WIBOR**" oznacza wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate), którego administratorem jest GPW Benchmark S.A. i którego stawki ustalane są na fixingu zgodnie z „Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR", a następnie publikowane w danym dniu roboczym przez wyżej wymienionego administratora, lub za pośrednictwem uprawnionych dystrybutorów informacji;

~~1.1.94.~~1.1.97. „**Wskaźnik Alternatywny**" oznacza wskaźnik referencyjny, ustalony zgodnie z pkt 14.11, który zastępuje WIBOR w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji;

~~1.1.95.~~1.1.98. „**Wskaźnik Zadłużenia Netto**" oznacza stosunek łącznej wartości Zadłużenia Finansowego Netto do Kapitałów Własnych, obliczany każdorazowo na dzień, na który sporządzono roczne lub odpowiednio półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta i ustalany na podstawie danych zawartych w opublikowanym przez Emitenta odpowiednio rocznym lub półrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;

~~1.1.96.~~1.1.99. „**Zadłużenie Finansowe**" oznacza skonsolidowane zadłużenie Grupy Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta (w zależności od kontekstu) (bez podwójnego liczenia) z tytułu:

i. pożyczonych środków pieniężnych, udostępnionych przez banki lub inne podmioty i osoby trzecie,

ii. obligacji lub innych dłużnych papierów wartościowych,

iii. wszelkich zobowiązań z tytułu umów leasingu lub sprzedaży ratalnej, które zgodnie ze stosowanymi przez Grupę Emitenta zasadami (polityką) rachunkowości są traktowane

jako zobowiązania bilansowe, z wyłączeniem zobowiązań z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, oraz

iv. oprocentowanych umownie kwot pozyskanych w ramach innych transakcji, mających z gospodarczego punktu widzenia skutek pożyczki (przy czym dla uniknięcie wątpliwości za takowe nie są uznawane zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz zaliczek, przedpłat lub zadatków otrzymanych z tytułu sprzedaży nieruchomości lub ich części, w szczególności z tytułu zawartych umów deweloperskich i przedwstępnych sprzedaży mieszkań) oraz zobowiązań z tytułu faktoringu odwrotnego,

powiększone o wartość udzielonych przez podmioty z Grupy Emitenta za zobowiązania podmiotów spoza tej grupy kapitałowej gwarancji, poręczeń, wystawionych weksli i innych tytułów prawnych, które mogą skutkować powstaniem zobowiązań finansowych, do niższej z następujących kwot: (i) bieżącego salda gwarantowanego lub poręczanego zobowiązania albo (ii) maksymalnej wysokości udzielonej gwarancji;

~~1.1.97.~~1.1.100. „**Zadłużenie Finansowe Netto**" oznacza łączną wartość bilansową skonsolidowanego Zadłużenia Finansowego Grupy Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta (w ~~zależności~~zależności od kontekstu) pomniejszoną o:

i. skonsolidowaną wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów posiadanych przez Grupę Emitenta lub ~~podmiot~~podmiotu z Grupy Emitenta (w zależności od kontekstu),

ii. wartość depozytów ustanowionych w celu zabezpieczenia spłaty Zadłużenia Finansowego Grupy Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta (w zależności od kontekstu),

iii. wartość środków pieniężnych o ograniczonej dostępności w związku z wpłatami z tytułu zawartych umów deweloperskich i przedwstępnych sprzedaży mieszkań na rachunki powiernicze;

~~1.1.98.~~1.1.101. „**Zgromadzenie Obligatariuszy**" oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji w rozumieniu art. 46 Ustawy o Obligacjach.

1.2 O ile z kontekstu nie wynika wprost inaczej w Warunkach Emisji:

1.2.1. wszelkie wyrażenia zdefiniowane w pkt 1.1 w liczbie pojedynczej mają przypisane znaczenie także w liczbie mnogiej i odwrotnie;

1.2.2. wszelkie odwołania do punktów odnoszą się do odpowiednich punktów Warunków Emisji;

1.2.3. wszelkie odniesienia do jakiegokolwiek dokumentu obejmują wszelkie jego zmiany oraz załączniki;

1.2.4. wszelkie odniesienia do przepisu prawa należy interpretować jako odniesienia do treści tego przepisu z każdorazowymi zmianami lub, w razie jego uchylenia lub utraty mocy obowiązującej, do przepisu, który go uchylił, albo który reguluje zasadniczo taką samą materię, jak przepis uchylony;

1.2.5. wszelkie odniesienia do jakiegokolwiek podmiotu oznaczają również następców prawnych takiego podmiotu.

2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI

2.1 Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii oznaczonej jako F, 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 w terminach w nich określonych.

2.2. Obligacje stanowią nieodwołalne, niepodporządkowane i bezwarunkowe zobowiązania Emitenta, równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa) równe względem wszystkich pozostałych, obecnych lub przyszłych, niezabezpieczonych rzeczowo i niepodporządkowanych zobowiązań Emitenta.

2.3. Obligacje nie mają formy dokumentu. Prawa z Obligacji powstają z chwilą zapisania ich po raz pierwszy w Ewidencji i do czasu rejestracji Obligacji w KDPW przysługują osobom wpisanym w Ewidencji jako osoby uprawnione z tych Obligacji. Od dnia rejestracji Obligacji w KDPW skutkującej zapisaniem Obligacji na Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczym, Obligacje będą przysługiwać osobie będącej posiadaczem tego Rachunku Papierów Wartościowych lub odpowiednio osobie wskazanej podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osoba uprawniona z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym w liczbie wynikającej z tego wskazania.

2.4. Z zastrzeżeniem zdania następnego, Emitent jest jedynym podmiotem, od którego Obligatariusze mogą dochodzić spełnienia wierzytelności wynikających z Obligacji, z zastrzeżeniem przypadków połączenia lub przekształcenia Emitenta, w których – na zasadzie sukcesji uniwersalnej lub kontynuacji – podmiotem odpowiedzialnym za wykonanie zobowiązań wynikających z Obligacji będzie następca prawny lub podmiot po przekształceniu. W przypadku niewykonania przez Emitenta jego zobowiązań z tytułu Obligacji na zasadach określonych w Warunkach Emisji odpowiedzialność rzeczową z przedmiotu Hipoteki z chwilą jej ustanowienia, poza Emitentem odpowiadającym osobiście ponosić będzie również WAN 26, a w przypadku ustanowienia Hipoteki Dodatkowej – także właściciel (użytkownik wieczysty) Nieruchomości Dodatkowej.

2.5. Emitent zamierza ubiegać się o asymilację Obligacji z Obligacjami serii E poprzez oznaczenie ich tym samym kodem ISIN (zgodnie z Regulacjami KDPW) i wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO Catalyst.

3. PODSTAWA PRAWNA I TRYB EMISJI OBLIGACJI

3.1. Obligacje emitowane są zgodnie z Ustawą o Obligacjach i Uchwałami o Programie, na podstawie Uchwał Emisyjnych.

3.2. Do Obligacji mają również zastosowanie właściwe przepisy prawa dotyczące instrumentów finansowych, a także odpowiednie Regulacje KDPW i Regulacje ASO.

3.3. Obligacje emitowane są w trybie art. 33 pkt 1) Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych na podstawie (i) art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia Prospektowego, poprzez kierowanie Memorandum Informacyjnego wyłącznie do inwestorów kwalifikowanych w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia Prospektowego lub (ii) art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia Prospektowego poprzez kierowanie Memorandum Informacyjnego do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia Prospektowego, tj. oferty publicznej papierów wartościowych, dla której nie ma obowiązku udostępnienia prospektu.

3.4. Inwestor może złożyć zapis na Obligacje w formie pisemnej lub w postaci elektronicznej, w sposób szczegółowo określony w Memorandum Informacyjnym.

4. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI

4.1. Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona, z zastrzeżeniem postanowień art. 8 ust. 4 – 8 oraz art. 8a ust. 1 Ustawy o Obligacjach.

4.2. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować do dnia rejestracji Obligacji w KDPW – zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach i Ustawy o Obrocie, a od dnia rejestracji Obligacji w KDPW – zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach, Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW.

4.3. Po ustaleniu uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu Obligacji prawa z Obligacji nie mogą być przenoszone. Jeżeli Emitent nie spełni w terminie przewidzianym w Warunkach Emisji świadczeń z tytułu wykupu Obligacji albo spełni je tylko w części, możliwość przenoszenia praw z Obligacji zostanie przywrócona po upływie tego terminu, przy czym prawa z Obligacji nie będą mogły zostać przeniesione na klienta detalicznego w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie.

4.4. Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do Alternatywnego Systemu Obrotu. Emitent złoży do GPW wniosek o wprowadzenie Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu w terminie 12 (dwunastu) miesięcy od Dnia Emisji.

5. CEL EMISJI

5.1. Emitent nie określa celu emisji Obligacji w rozumieniu art. 32 Ustawy o Obligacjach.

6. WALUTA OBLIGACJI

6.1. Obligacje są emitowane w złotych (PLN).

7. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA

7.1. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000 (jeden tysiąc) złotych.

7.2. Cena emisyjna jednej Obligacji jest uzależniona od dnia, w którym zostanie złożony zapis na Obligacje i w poszczególnych dniach przyjmowania zapisów wynosi:

Dzień złożenia zapisu	Cena Emisyjna
14 lipca 2025 r.	1.000 zł
15 lipca 2025 r.	1.000,30 zł
16 lipca 2025 r.	1.000,60 zł
17 lipca 2025 r.	1.000,89 zł
18 lipca 2025 r.	1.001,19 zł
19 lipca 2025 r.	1.001,48 zł
20 lipca 2025 r.	1.001,78 zł
21 lipca 2025 r.	1.002,08 zł
22 lipca 2025 r.	1.002,37 zł
23 lipca 2025 r.	1.002,67 zł
24 lipca 2025 r.	1.002,96 zł
25 lipca 2025 r.	1.003,26 zł

8. WIELKOŚĆ EMISJI

8.1. Przedmiotem emisji (Oferty) jest nie więcej niż 20.429 (dwadzieścia tysięcy czterysta dwadzieścia dziewięć) Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 20.429.000 (dwadzieścia milionów czterysta dwadzieścia dziewięć tysięcy) złotych.

8.2. Ostateczna liczba i łączna wartość nominalna wyemitowanych Obligacji zostanie określona wskutek dokonania przez Emitenta przydziału Obligacji i ich rejestracji w Ewidencji.

9. PLANOWANY DZIEŃ PRZYDZIAŁU, PLANOWANY DZIEŃ EMISJI I PRZYDZIAŁ OBLIGACJI

9.1. Planowanym Dniem Przydziału jest dzień 29 lipca 2025 r.

9.2. Planowanym Dniem Emisji jest dzień 30 lipca 2025 r.

9.3. Przydział Obligacji zostanie dokonany pod warunkiem łącznego (kumulatywnego) ziszczenia się następujących zdarzeń:

9.3.1 opłacenia przyjętych zapisów na Obligacje;

9.3.2 osiągnięcia progu emisji, o którym mowa w pkt 10.1 Warunków Emisji;

9.3.3 dostarczenia najpóźniej do Dnia Przydziału Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Zabezpieczeń następujących dokumentów:

a) oświadczeń o których mowa w pkt 1.15.4 Warunków Emisji,

b) Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26,

c) Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta,

przy czym powyższe dokumenty powinny zostać dostarczone Administratorowi Zabezpieczeń w oryginale lub kopii poświadczonej notarialnie. Dopuszcza się dostarczenie Firmie Inwestycyjnej skanów powyższych dokumentów, pod warunkiem potwierdzenia przez Administratora Zabezpieczeń otrzymania ich w formie wymaganej Warunkami Emisji. Za wystarczające uznaje się przekazanie takiego potwierdzenia przez Administratora Zabezpieczeń za pośrednictwem poczty elektronicznej na uzgodniony pomiędzy stronami adres e-mail Firmy Inwestycyjnej.

10. PRÓG EMISJI

10.1. Emitent określił próg emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach na poziomie 5.000 (pięć tysięcy) Obligacji.

11. ŚWIADCZENIA Z OBLIGACJI

11.1. Obligatariuszom przysługuje prawo wyłącznie do następujących świadczeń:

11.1.1. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Wykupu;

11.1.2. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Odsetek;

11.1.3. świadczenia pieniężnego dodatkowego w postaci Premii.

11.2. Z Obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego ze strony Emitenta.

11.3. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.

11.4. 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. W związku z powyższym, miejscem spełnienia świadczenia z Obligacji jest siedziba Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na który spełniane jest powyższe świadczenie.

11.5. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia są wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w Dniu Płatności.

11.6. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane z uwzględnieniem odpowiednich potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych, jeśli obowiązek dokonania przez Emitenta (lub inny podmiot) takiego potrącenia lub pobrania wynika z przepisów prawa obowiązującego w Dniu Płatności. Emitent nie będzie dokonywał na rzecz Obligatariuszy zwrotu kwot

wyrównujących pobrane podatki ani żadnych dodatkowych płatności, jeżeli z jakąkolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku, opłaty lub innych należności publicznoprawnych.

11.7. Informacje o numerze rachunku bankowego oraz wszelkie inne informacje i dokumenty wymagane przez Podmiot Prowadzący Rachunek powinny być przez Obligatariusza przekazane w formie i w terminach określonych w regulacjach wewnętrznych takiego podmiotu. Dla uniknięcia wątpliwości, brak płatności na rzecz Obligatariusza świadczenia pieniężnego z tytułu Obligacji spowodowany brakiem przekazania przez tego Obligatariusza informacji o numerze rachunku lub wskazaniem przez Obligatariusza nieprawidłowego rachunku nie stanowi zwłoki lub opóźnienia Emitenta w spełnieniu takiego świadczenia.

11.8. W przypadku opóźnienia Emitenta w spełnieniu świadczeń z tytułu Obligacji Obligatariuszom przysługiwać będą odsetki ustawowe za opóźnienie.

12. WYKUP OBLIGACJI

12.1. Dniem Wykupu jest dzień 17 czerwca 2029 r.

12.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 13, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**"):

12.2.1. na żądanie Obligatariusza zgodnie z pkt 13.3. lub

12.2.2. na żądanie Emitenta zgodnie z pkt 13.4.

12.3. Jeżeli Dzień Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, Obligacje zostaną wykupione w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Wykupu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

12.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek, a w przypadku Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta także Premii.

12.5. Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.

12.6. Zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 3 Ustawy o Obligacjach, Emitent przewiduje możliwość zaliczenia wierzytelności z tytułu wykupu Obligacji na poczet ceny nabycia obligacji emitowanych w przyszłości.

13. WCZEŚNIEJSZY WYKUP OBLIGACJI

13.1. Natychmiastowy wykup w przypadku likwidacji Emitenta zgodnie z art. 74 ust. 5 Ustawy o Obligacjach

13.1.1. W przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby termin ich wykupu jeszcze nie nastąpił.

13.1.2. W przypadku natychmiastowego wykupu Obligacji Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego do dnia natychmiastowego wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

13.2. Natychmiastowy wykup w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia zgodnie z art. 74 ust. 4 Ustawy o Obligacjach

13.2.1. W przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem takiego połączenia, podziału lub przekształcenia, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta

z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do emitowania Obligacji.

13.2.2. W przypadku natychmiastowego wykupu Obligacji Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego do dnia natychmiastowego wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

13.3. Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza

13.3.1. Wcześniejszy wykup zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o Obligacjach

a) W przypadku, gdy Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Obligacji, każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych Obligacji.

b) Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia w spełnieniu któregokolwiek ze świadczeń z tytułu Obligacji, nie krótszego jednak niż 3 dni.

13.3.2. Wcześniejszy Wykup zgodnie z art. 74 ust. 3 Ustawy o Obligacjach

W przypadku, gdy Emitent nie ustanowił lub nie spowodował ustanowienia zabezpieczenia w terminach wynikających z Warunków Emisji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.

13.3.3. Inne przypadki Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza

W przypadku, gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej („**Przypadek Naruszenia**"), każdy Obligatariusz może żądać wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji:

a) <u>Zmiana Podstawowej Działalności Gospodarczej</u>

Emitent zmieni w istotnej części rodzaj prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej. Za zmianę rodzaju prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej w istotnej części rozumie się sytuację, w której przychody Grupy Emitenta z Podstawowej Działalności Gospodarczej wyniosą mniej niż 50% całkowitych przychodów Grupy Emitenta na podstawie ostatniego rocznego oraz półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta.

b) <u>Zaprzestanie działalności</u>

Emitent zaprzestanie lub oświadczy, że zamierza zaprzestać prowadzenia, w całości lub istotnej części, Podstawowej Działalności Gospodarczej.

c) Zgody, licencje, zezwolenia

Zostaną wycofane lub przestaną obowiązywać jakiekolwiek zgody lub zezwolenia lub licencje umożliwiające Emitentowi wykonywanie Podstawowej Działalności Gospodarczej, przy czym przesłanka ta odnosi się do takiej kategorii zgód lub zezwoleń lub licencji, które warunkują w ogóle prowadzenie przez Emitenta całej Podstawowej Działalności Gospodarczej i nie dotyczą w szczególności poszczególnych zgód lub decyzji administracyjnych odnoszących się do wydawanych Emitentowi pozwoleń/decyzji administracyjnych na realizację danych projektów deweloperskich.

d) Brak spłaty Zadłużenia Finansowego:

i. Jakiekolwiek Zadłużenie Finansowe Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta, w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych (przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy może na wniosek Emitenta ustalić wyższy limit), nie zostanie spłacone w terminie.

ii. Zadłużenie Finansowe Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych (przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy może na wniosek Emitenta ustalić wyższy limit), w sposób prawnie skuteczny zostanie postawione w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego Zadłużenia Finansowego na skutek naruszenia warunków umowy będącej podstawą takiego Zadłużenia Finansowego i stan wymagalności nie zostanie usunięty w okresie przewidzianym w takiej umowie na usunięcie takiego naruszenia (w tym spłatę), a w przypadku braku takiego okresu w okresie 14 (czternastu) dni od dnia postawienia w stan wymagalności i jednocześnie Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta nie dokona zapłaty takich należności postawionych w stan wymagalności w terminie.

e) Naruszenie Wskaźnika Zadłużenia Netto:

Wskaźnik Zadłużenia Netto (po zaokrągleniu do części setnych) będzie wyższy niż 1,00 (jeden).

f) Inne obligacje

i. Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta podejmie decyzję o przydziale obligacji, których termin wykupu/spłaty przypada przed Dniem Wykupu, chyba że środki pieniężne pozyskane w ten sposób zostaną w całości przeznaczone na wykup Obligacji lub refinansowanie istniejących zobowiązań finansowych, o terminie wykupu/spłaty przypadającym przed Dniem Wykupu, z zastrzeżeniem możliwości dokonania przez Emitenta lub podmiot z Grupy Emitenta przydziału obligacji emitowanych na warunkach rynkowych o terminie wykupu/spłaty przypadającym przed Dniem Wykupu w łącznej kwocie nie wyższej niż łączna wartość nominalna obligacji Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta wykupionych po Dniu Emisji.

ii. Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta wykupi lub nabędzie w celu umorzenia lub podejmie decyzję o wcześniejszym wykupie innych obligacji o terminie zapadalności przypadającym po terminie zapadalności Obligacji, chyba że (i) taki wcześniejszy wykup wynika z obligatoryjnego (częściowego) wykupu takich obligacji dokonywanego zgodnie z warunkami ich emisji w związku ze sprzedażą przedmiotu zabezpieczenia takich obligacji lub (ii) Emitent dokona równoczesnego wykupu wszystkich nieumorzonych Obligacji.

iii. Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta podejmie decyzję o emisji obligacji, których warunki będą uprawniały wierzyciela do żądania wykupu/spłaty takiego zobowiązania bez spełnienia jakiegokolwiek warunku, z wyłączeniem pożyczek udzielonych przez podmioty z Grupy Emitenta na rzecz innych podmiotów z Grupy Emitenta, (bezwarunkowa opcja put), przy czym uprawnienia wierzyciela do żądania od Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta wcześniejszego wykupu: (i) pod warunkiem, którego spełnienie zależy od Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta, w szczególności od akceptacji przez Emitenta lub podmiot z Grupy Emitenta żądania wierzyciela, lub (ii) pod warunkiem pozornym, lub (iii) pod innym warunkiem, którego charakter prowadzi w rzeczywistości do umożliwienia wierzycielowi nieograniczonego żądania od Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta wcześniejszego wykupu, uznaje się zastrzeżenie dla wierzyciela bezwarunkowego żądania od Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta wcześniejszego ich wykupu.

g) Zysk. Wypłata dywidendy:

Bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji, Emitent dokona wypłat z tytułu uczestnictwa w spółce na rzecz któregokolwiek z akcjonariuszy Emitenta [w tym w szczególności z tytułu obniżenia kapitału zakładowego, umorzenia akcji lub nabycia akcji własnych, wypłaty zysku (dywidendy) lub zaliczki na poczet zysku (dywidendy) lub innej wypłaty o podobnym skutku ekonomicznym, która spowoduje obniżenie Kapitałów Własnych]:

i. w przypadku straty netto za ostatni rok obrotowy wykazanej w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta; lub

ii. o wartości przekraczającej jednorazowo lub łącznie w okresie kolejnych 12 miesięcy kalendarzowych 30.000.000 (trzydzieści milionów) złotych.

h) Rozporządzanie majątkiem

Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta dokona transakcji lub serii transakcji na rzecz innego podmiotu (nienależącego do Grupy Emitenta), której/których przedmiotem będą aktywa o wartości rynkowej jednostkowo lub łącznie przekraczającej 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych na warunkach rażąco odbiegających, na niekorzyść Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta, od powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym (przy czym za rażąco niekorzystne uważane będzie rozporządzenie o wartości o 30% niższej od wartości rynkowej), 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.

i) Udzielanie finansowania

Bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, Emitent lub jakikolwiek podmiot z Grupy Emitenta nie udzieli po Dniu Emisji pożyczki, nabędzie obligacje lub dokona innej podobnej transakcji mającej na celu udzielenie finansowania podmiotowi spoza Grupy Emitenta, z wyłączeniem:

- nabywania polskich obligacji skarbowych;
- lokowania środków pieniężnych w bankach prowadzących działalność w Polsce;
- udostępnienia finansowania dłużnego spółkom celowym lub podmiotom będącym wspólnikami w spółkach celowych, które to spółki są podmiotami powiązanymi z Emitentem oraz są odpowiedzialne za projekt prowadzony przez Grupę Emitenta pod warunkiem, że środki umożliwią realizację lub będą związane z realizacją projektu prowadzonego wspólnie z Grupą Emitenta;
- innych transakcji zawartych po Dniu Emisji Obligacji, których łączna kwota, rozumiana jako nierozliczone saldo na dany dzień, nie przekracza łącznie w żadnym czasie kwoty równej co najmniej 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych lub równowartości tej kwoty w innej walucie.

j) Udzielanie zabezpieczenia za zobowiązania podmiotów spoza Grupy Emitenta:

i. Bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta udzieli po Dniu Emisji Obligacji poręczenia za zobowiązania podmiotu spoza Grupy Emitenta, z wyłączeniem: (i) poręczeń za zobowiązania spółek celowych lub podmiotów będących wspólnikami w spółkach celowych, które to spółki są podmiotami powiązanymi z Emitentem oraz są odpowiedzialne za projekt prowadzony przez Grupę Emitenta pod warunkiem, że poręczane zobowiązanie jest związane z realizacją projektu prowadzonego wspólnie z Grupą Emitenta oraz (ii) innych transakcji, których łączna kwota, rozumiana jako aktualne saldo udzielonych i niewygasłych poręczeń na dany dzień, nie przekracza łącznie w żadnym czasie kwoty 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych lub równowartości tej kwoty w innych walutach.

ii. Bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta ustanowi po Dniu Emisji Obligacji hipotekę na jakiejkolwiek nieruchomości będącej jego własnością lub na przysługującym mu prawie użytkowania wieczystego jako zabezpieczenie zobowiązania podmiotu spoza Grupy Emitenta, z zastrzeżeniem możliwości swobodnego (bez konieczności uzyskania odrębnych zgód) ustanowienia przez Emitenta lub podmiot z Grupy Emitenta takiej hipoteki do kwoty 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych za zobowiązania podmiotu, w którym Witold Anyszka (PESEL: 62092000012) lub Rafał Anyszka (PESEL: 83072000213) pełni funkcję beneficjenta rzeczywistego.

k) Regulowanie zobowiązań przez Emitenta oraz podmioty z Grupy Emitenta:

i. Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta nie zapłaci w wymaganym terminie kwoty równej jednorazowo lub łącznie co najmniej 5.000.000 (pięć milionów) złotych, zasądzonej jednym lub więcej prawomocnym orzeczeniem lub ostateczną lub prawomocną decyzją administracyjną.

ii. Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta ogłosi, że stał się niezdolny do spłaty swoich zobowiązań w terminach ich wymagalności.

l) Niewypłacalność:

i. Emitent stanie się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Prawa Upadłościowego lub Prawa Restrukturyzacyjnego.

ii. Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu niemożności terminowego wykonania swoich zobowiązań będzie prowadził negocjacje z ogółem swoich wierzycieli.

iii. Z powodu zagrożenia niewypłacalnością Emitent rozpocznie negocjacje z ogółem swoich wierzycieli lub pewną kategorią swoich wierzycieli z zamiarem zmiany zasad spłaty swojego zadłużenia.

iv. Emitent zawrze z nadzorcą układu umowę o sprawowanie nadzoru nad przebiegiem postępowania o zatwierdzenie układu.

v. Emitent rozpocznie samodzielne zbieranie głosów dotyczące propozycji układowej, np. dostarczy któremukolwiek ze swoich wierzycieli kartę do głosowania.

m) Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne:

i. Zostanie zwołane posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta w celu podjęcia uchwały:

(a) w przedmiocie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta, lub

(b) w przedmiocie złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta w rozumieniu art. 2 Prawa Restrukturyzacyjnego, lub

(c) w przedmiocie podjęcia jakichkolwiek czynności mających na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego w stosunku do Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta, w szczególności w przedmiocie przygotowania propozycji układowych, zawarcia umowy z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub w przedmiocie ustalenia dnia układowego w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego, lub

(d) odbędzie się bez zwołania posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta obejmujące swym porządkiem lub przebiegiem podjęcie uchwały w ww. sprawach.

ii. Zostanie podjęta przez organ Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta jakakolwiek z uchwał, o których mowa powyżej.

iii. Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta podejmie jakiekolwiek czynności mające na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego (za wyjątkiem złożenia wniosku o zatwierdzenie układu), w szczególności zawrze umowę z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub ustali dzień układowy w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego lub przedłoży wierzycielom propozycje układowe, w tym przedłoży wierzycielom karty do głosowania, o których mowa w art. 212 i 213 Prawa Restrukturyzacyjnego.

iv. Zostanie wyznaczony tymczasowy nadzorca sądowy lub zarządca przymusowy przedsiębiorstwa Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta.

n) Egzekucja:

Na podstawie prawomocnego tytułu wykonawczego umożliwiającego egzekwowanie od Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta świadczenia o wartości nominalnej (bez odsetek i zasądzonych kosztów) stanowiącej co najmniej 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych, nastąpi prawomocne zajęcie komornicze lub zostanie skierowana egzekucja, która nie zostanie umorzona lub uchylona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 120 (stu dwudziestu) dni od dnia uzyskania przez Emitenta lub przez podmiot z Grupy Emitenta informacji o jej rozpoczęciu, i w razie wniesienia środka zaskarżenia nie zostanie we wskazanym powyżej terminie wstrzymana do czasu rozpatrzenia środka zaskarżenia.

o) Rozwiązanie Emitenta lub zmiana siedziby

Wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała Walnego Zgromadzenia 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.

p) Zmiana kontroli

i. Łącznie Witold Anyszka (PESEL: 62092000012) i Rafał Anyszka (PESEL: 83072000213) utracą kontrolę nad Emitentem, tj. bezpośrednio lub pośrednio będą posiadali łącznie akcje Emitenta uprawniające do mniej niż 50% głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta.

ii. Siedziba lub adres zamieszkania podmiotów, które posiadają samodzielnie lub łącznie ponad 50% akcji Emitenta będzie poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej.

q) Oświadczenia i zapewnienia Emitenta

Którekolwiek z oświadczeń i zapewnień złożonych przez Emitenta w Memorandum Informacyjnym okaże się nieprawdziwe w całości lub w części, na moment, w którym zostało złożone.

r) Obstrukcja Zgromadzenia Obligatariuszy:

Emitent:

i. w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia stosownego żądania przez Obligatariuszy nie zwoła 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 uniemożliwi w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy na żądanie Obligatariuszy z zachowaniem powyższych terminów; lub

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

s) Brak notowania Obligacji w ASO:

i. Emitent nie doprowadzi w terminie 12 miesięcy od Dnia Emisji do złożenia wniosku o wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO.

ii. W przypadku wprowadzenia Obligacji do obrotu w ASO, zostaną one wycofane z obrotu w ASO przed Dniem Wykupu na żądanie Emitenta złożone bez uprzedniej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy bądź na podstawie decyzji GPW.

t) Niewykonywanie obowiązków informacyjnych:

i. Emitent nie wypełni lub nieprawidłowo wypełni obowiązki informacyjne wskazane w pkt 19.1 - 19.3 Warunków Emisji, a opóźnienie w wykonaniu takich obowiązków przekraczać będzie 10 (dziesięć) Dni Roboczych.

ii. W skonsolidowanym półrocznym lub rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta nie zostanie wskazany poziom Wskaźnika Zadłużenia Netto, a Emitent nie przekaże, w sposób określony w pkt 19.1 Warunków Emisji, informacji o poziomie tych wskaźników w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia publikacji skonsolidowanego raportu rocznego lub półrocznego.

u) Wartość Hipotek

Poziom Wskaźnika LTV na Dzień Weryfikacji będzie wyższy niż 80% (osiemdziesiąt procent) i Emitent nie doprowadzi do obniżenia poziomu Wskaźnika LTV w terminie i na zasadach przewidzianych w pkt 15.13.2 Warunków Emisji.

v) Zabezpieczenie Obligacji, umowa z Administratorem Zabezpieczeń i Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta oraz WAN 26:

i. Którekolwiek z Zabezpieczeń wygaśnie lub zostanie prawomocnie stwierdzona ich nieważność lub bezskuteczność.

ii. Emitent nie wykona lub nienależycie wykona którykolwiek z jego obowiązków określonych w pkt. 15 Warunków Emisji.

iii. Hipoteka zostanie wykreślona z księgi wieczystej lub utraci najwyższe pierwszeństwo.

iv. Umowa przelewu wierzytelności z umów ubezpieczenia, o których mowa w pkt 15.16 Warunków Emisji, okaże się nieważna lub bezskuteczna oraz w ciągu 30 dni od dnia wystąpienia tego Przypadku Naruszenia nie zostanie on usunięty.

v. W terminie 30 dni od dnia, w którym umowa z Administratorem Zabezpieczeń z jakichkolwiek przyczyn przestanie obowiązywać, nie zostanie ustanowiony nowy Administrator Zabezpieczeń.

13.3.4. Emitent zobowiązuje się do informowania (w sposób wskazany w pkt 20) Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczeń i Firmy Inwestycyjnej o jakimkolwiek przypadku wystąpienia zdarzeń opisanych w pkt 13.1 i 13.2 niezwłocznie, ale nie później niż w trzecim Dniu Roboczym po uzyskaniu przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu. Emitent zobowiązuje się do informowania (w sposób wskazany w pkt 20.1) Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczeń i Firmy Inwestycyjnej o jakimkolwiek przypadku wystąpienia któregokolwiek ze zdarzeń opisanych w pkt 13.3, gdy zdarzenie takie trwać będzie co najmniej 3 (trzy) Dni Robocze od dnia powzięcia przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu - nie później niż w kolejnym Dniu Roboczym po upływie takiego okresu 3 (trzech) Dni Roboczych od dnia powzięcia przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu.

13.3.5. Jeżeli stan faktyczny stanowiący Przypadek Naruszenia przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte przed datą zgłoszenia żądania Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatariusza przez któregokolwiek z Obligatariuszy, o czym Emitent zawiadomi Obligatariuszy w sposób wskazany w pkt 20, wystąpienie danego zdarzenia nie będzie uważane za stanowiące Przypadek Naruszenia stanowiący podstawę żądania Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatariusza. Za Przypadek Naruszenia nie będzie uważane także wystąpienie takiego zdarzenia, które spełnia chociażby jeden z następujących warunków: (i) na wystąpienie takiego zdarzenia wyraziło zgodę Zgromadzenie Obligatariuszy w formie uchwały, (ii) pomimo wystąpienia takiego zdarzenia, Zgromadzenie Obligatariuszy podjęło uchwałę o braku zgody na składanie przez Obligatariuszy żądań Wcześniejszego Wykupu.

13.3.6. Procedura Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza:

a) Żądanie Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatariusza może zostać zgłoszone przez Obligatariusza od dnia, w którym Emitent zawiadomił lub powinien był zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt 13.3.4, do upływu 30 (trzydziestu) dni od daty, w której Obligatariusze zostali poinformowani przez Emitenta o wystąpieniu takiego Przypadku Naruszenia („**Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań**");

b) Zawiadomienie z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza powinno zostać przesłane przez Obligatariusza Emitentowi oraz właściwemu Podmiotowi Prowadzącemu Rachunek w formie pisemnej lub w formie elektronicznej (w rozumieniu art. 78^1 Kodeksu Cywilnego);

c) Zawiadomienie z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza powinno wskazywać:

i. liczbę posiadanych przez Obligatariusza Obligacji objętych żądaniem wcześniejszego wykupu,

ii. odpowiednią, trwającą okoliczność określoną w pkt 13.3.1 lub 13.3.2 albo trwający Przypadek Naruszenia stanowiące podstawę żądania wykupu Obligacji przez Obligatariusza;

d) Obligatariusz wraz z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza powinien przedstawić dokument potwierdzający zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu;

e) Emitent zobowiązany będzie dokonać Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza w terminie 30 (trzydzieści) dni od Dnia Zakończenia Przyjmowania Żądań, z zastrzeżeniem lit. f) poniżej;

f) W przypadku gdy Emitent nie poinformuje Obligatariuszy o wystąpieniu Przypadku Naruszenia przez okres 30 (trzydziestu) dni od dnia, w którym Emitent powinien tego dokonać zgodnie z pkt 13.3.4 („**Okres Opóźnienia w Powiadomieniu**"), Emitent zobowiązany będzie dokonać Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza w odniesieniu do Obligacji objętych danym żądaniem Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza w terminie:

i. 15 (piętnaście) Dni Roboczych od dnia upływu Okresu Opóźnienia w Powiadomieniu – w odniesieniu do żądań Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariuszy zgłoszonych w Okresie Opóźnienia w Powiadomieniu;

ii. 15 (piętnaście) Dni Roboczych od dnia zgłoszenia przez danego Obligatariusza żądania Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariuszy – w odniesieniu do żądań

Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariuszy zgłoszonych po upływie Okresu Opóźnienia w Powiadomieniu, a przed Dniem Zakończenia Przyjmowania Żądań.

13.4. Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta

13.4.1. Z zastrzeżeniem pkt ~~17~~15.13.2~~,~~ a), Emitent ma prawo, ale nie obowiązek, wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupywanych Obligacji) lub określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich Obligacji (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości nominalnej Obligacji, nieprowadzący do umorzenia wykupywanych Obligacji) przed Dniem Wykupu. W przypadku wykupu częściowego Emitent może skorzystać z ww. prawa wielokrotnie.

13.4.2. Dniem Wcześniejszego Wykupu może być dowolny Dzień Roboczy, z zastrzeżeniem, że Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta może zostać przeprowadzony najwcześniej w Dniu Płatności Odsetek za pierwszy Okres Odsetkowy.

13.4.3. W celu dokonywania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, Emitent ma obowiązek zawiadomić Obligatariuszy o takim Wcześniejszym Wykupie poprzez zamieszczenie stosownego zawiadomienia na Stronie Internetowej Emitenta nie później niż na 15 (piętnaście) Dni Roboczych przed proponowanym Dniem Wcześniejszego Wykupu. W zawiadomieniu o Wcześniejszym Wykupie na Żądanie Emitenta Emitent określi:

a) Dzień Wcześniejszego Wykupu;

b) tryb przeprowadzenia 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;

c) w przypadku Wcześniejszego Wykupu w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji – liczbę Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi;

d) w przypadku Wcześniejszego Wykupu w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – część wartości nominalnej wszystkich Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi.

13.4.4. W przypadku, gdy Wcześniejszemu Wykupowi na Żądanie Emitenta podlegać będzie liczba Obligacji mniejsza niż liczba wyemitowanych Obligacji, liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegająca Wcześniejszemu Wykupowi na Żądanie Emitenta będzie ustalana według następującego wzoru:

$$LO = WO \times LOPW / WWO$$

LO - oznacza liczbę Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Wcześniejszemu Wykupowi na Żądanie Emitenta (zaokrągloną w dół do jednej Obligacji);

WO - oznacza wszystkie Obligacje posiadane przez danego Obligatariusza;

LOPW - oznacza liczbę Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi na Żądanie Emitenta określonych w zawiadomieniu, o którym mowa w pkt 13.4.3;

WWO - oznacza wszystkie niewykupione Obligacje.

13.4.5. W przypadku, gdy liczba Obligacji podlegająca Wcześniejszemu Wykupowi obliczona zgodnie ze wzorem przedstawionym w pkt 13.4.4 będzie mniejsza od liczby Obligacji określonej w zawiadomieniu Emitenta, o którym mowa w pkt 13.4.3, liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Wcześniejszemu Wykupowi, zaokrąglona w dół do jednej Obligacji, będzie podlegać zwiększeniu o jeden począwszy od Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była największa liczba Obligacji do Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była najmniejsza liczba Obligacji, aż do osiągnięcia stanu, w którym łączna liczba Obligacji podlegająca Wcześniejszemu Wykupowi będzie równa liczbie Obligacji określonej w zawiadomieniu.

13.4.6. W przypadku, gdy nie będzie możliwe zwiększenie liczby Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi w sposób opisany w pkt 13.4.4, w szczególności z uwagi na taką samą liczbę Obligacji zapisanych na co najmniej dwóch Rachunkach Obligacji w Dniu Ustalenia Praw, zwiększenie liczby Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi nastąpi w sposób losowy.

13.4.7. Z zastrzeżeniem pkt 15.13.3, z tytułu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta Emitent, poza Kwotą Wykupu (a w przypadku wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – odpowiedniej części Kwoty Wykupu) oraz należną Kwotą Odsetek, wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji będących przedmiotem danego Wcześniejszego Wykupu (a w przypadku wcześniejszego wykupu w drodze wykupu części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – od wartości wykupywanej części Kwoty Wykupu), w następującej wysokości („**Premia**"):

Okres Odsetkowy, w którym następuje Wcześniejszy Wykup	**Wartość Premii**
2	1,00%
3 – 4	0,75%
5 – 6	0,50%
7 – 8	0,00%

14. ODSETKI OD OBLIGACJI

14.1. Obligacje są oprocentowane.

14.2. Naliczanie Odsetek

14.2.1. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy.

14.2.2. Odsetki naliczane będą począwszy od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. ~~Dnia Przydziału~~17 czerwca 2025 r. (włącznie z tym dniem) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

14.2.3. W przypadku, gdy Kwota Odsetek naliczana ma być za okres krótszy niż pełny Okres Odsetkowy, będzie ona obliczana w oparciu o rzeczywistą liczbę dni w tym okresie licząc od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie z tym dniem), albo od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem) w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego, do Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

14.2.4. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, z zastrzeżeniem, że w przypadku opóźnienia w zapłacie Kwoty Wykupu Obligatariuszowi będą przysługiwały ustawowe odsetki za opóźnienie od niezapłaconej części Kwoty Wykupu. W żadnym przypadku kwota jakichkolwiek odsetek kapitałowych z tytułu Obligacji nie ulegnie kapitalizacji i nie będą naliczane odsetki kapitałowe od takiej kwoty odsetek kapitałowych.

14.3. Termin i sposób wypłaty Odsetek

14.4. Kwota Odsetek będzie wypłacana z dołu w Dniach Płatności Odsetek, przy czym, jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie Dniem Roboczym, Kwota Odsetek zostanie wypłacona w najbliższym Dniu Roboczym następującym po Dniu Płatności Odsetek. W takim wypadku Obligatariuszowi nie będą przysługiwały odsetki za opóźnienie lub zwłokę w dokonaniu płatności lub jakiekolwiek inne dodatkowe płatności. Okresy Odsetkowe oraz Dni Płatności Odsetek.

Okres odsetkowy	Początek Okresu Odsetkowego	Dzień ustalenia praw do odsetek	Koniec Okresu Odsetkowego i Dzień Płatności Odsetek	Liczba dni w okresie odsetkowym
1.	17 czerwca 2025 r.~~*~~	15 grudnia 2025 r.	17 grudnia 2025 r.	183
2.	17 grudnia 2025 r.	15 czerwca 2026 r.	17 czerwca 2026 r.	182
3.	17 czerwca 2026 r.	15 grudnia 2026 r.	17 grudnia 2026 r.	183
4.	17 grudnia 2026 r.	15 czerwca 2027 r.	17 czerwca 2027 r.	182
5.	17 czerwca 2027 r.	15 grudnia 2027 r.	17 grudnia 2027 r.	183
6.	17 grudnia 2027 r.	14 czerwca 2028 r.	17 czerwca 2028 r.	183
7.	17 czerwca 2028 r.	14 grudnia 2028 r.	17 grudnia 2028 r.	183
8.	17 grudnia 2028 r.	14 czerwca 2029 r.	17 czerwca 2029 r.	182

*data pierwszego okresu odsetkowego związana jest z ~~planowaną~~przeprowadzoną przez Emitenta asymilacją Obligacji z Obligacjami serii E poprzez oznaczenie ich tym samym kodem ISIN (zgodnie z Regulacjami KDPW).

14.3. Wysokość Kwoty Odsetek

14.3.1. Wysokość Oprocentowania jest zmienna i jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę w wysokości 5,50 p.p. (pięć punktów procentowych 50/100), z zastrzeżeniem postanowień pkt 14.5.2 – 14.5.3.

14.5.2. Jeżeli według stanu na Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania dla danego Okresu Odsetkowego nie zostanie ustanowiona Hipoteka (inna niż Hipoteka Dodatkowa) na zasadach określonych w pkt 15 Warunków Emisji, Marża obowiązująca dla takiego Okresu Odsetkowego zostanie podwyższona o 25 p.b. (dwadzieścia pięć punktów bazowych) i będzie wynosiła 5,75 p.p. (pięć i siedemdziesiąt pięć setnych punktu procentowego). Dla uniknięcia wątpliwości zwolnienie Nieruchomości spod obciążenia Hipoteką, o którym mowa w pkt 15.15 Warunków Emisji, nie stanowi podstawy do podwyższenia Marży.

14.5.3. Obniżenie wysokości Marży do poziomu 5,50 p.p. (pięć punktów procentowych 50/100) nastąpi na pisemny wniosek Emitenta skierowany do Agenta Kalkulacyjnego pod warunkiem wystąpienia zdarzenia uprawniającego do obniżenia Marży oraz złożenia takiego wniosku, najpóźniej w Dniu Ustalenia Stawki Oprocentowania dla kolejnego Okresu Odsetkowego. Obniżona wysokość Marży obowiązuje począwszy od takiego kolejnego Okresu Odsetkowego, z zastrzeżeniem pkt 14.5.2.

14.5.4. Obligatariuszowi za każdy Okres Odsetkowy przysługuje Kwota Odsetek obliczona zgodnie z poniższym wzorem:

$$KO = N \times O \times n / 365$$

gdzie:

KO - oznacza zaokrągloną do drugiego miejsca po przecinku Kwotę Odsetek za dany Okres Odsetkowy od jednej Obligacji,

N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji w danym Okresie Odsetkowym,

O - oznacza Oprocentowanie w ujęciu rocznym,

n - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu).

14.6. Kwotę Odsetek oblicza się i podaje po zaokrągleniu (matematycznym) do dwóch miejsc po przecinku, tj. o jednego grosza, przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę.

14.7. Stopą Bazową dla Obligacji jest WIBOR dla 6-miesięcznych depozytów międzybankowych wyrażonych w złotych.

14.8. Stopę Bazową ustala się na Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania.

14.9. W przypadku, gdy Stopa Bazowa dla Obligacji nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami (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.

14.10. 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.

14.11. Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod:

a) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował lub wskazał do stosowania zamiast WIBOR uprawniony organ administracji publicznej (w tym minister właściwy do spraw instytucji finansowych), lub inny podmiot uprawniony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa - przez wskazanie rozumie się wyznaczenie zamiennika Wskaźnika Alternatywnego w trybie art. 23c Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych;

b) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR Komisja Nadzoru Finansowego;

c) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Narodowy Bank Polski;

d) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Administrator Wskaźników Referencyjnych;

e) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR organizacja branżowa lub inny podmiot, który został formalnie wskazany przez uprawniony organ administracji publicznej (w tym zwłaszcza ministra właściwego do spraw instytucji finansowych, Komisję Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski) i który zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR;

f) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który Kontrahent Centralny zastosował zamiast WIBOR w rozliczanych przez siebie transakcjach; albo

g) Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski.

14.12. Agent Kalkulacyjny stosuje metody, o których mowa w pkt 14.11 w kolejności od a) do g). Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie da rezultatu w postaci możliwości ustalenia Stopy Bazowej do Dnia Ustalenia Stawki Oprocentowania włącznie z tym dniem (w przypadku, gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).

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

(i) 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;

(ii) 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;

(iii) 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:

1. 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,

2. biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR, jak i Wskaźnik Alternatywny.

14.14. Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczane przez Agenta Kalkulacyjnego. Emitent opublikuje w sposób określony w pkt 20 informację o Wskaźniku Alternatywnym oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub informację, że Korekta nie jest wymagana.

14.15. 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.

14.16. W przypadku, gdy zgodnie z pkt 14.10 powyżej Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi WIBOR, postanowienia Warunków Emisji odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego.

14.17. Zmiana metody obliczania WIBOR lub Wskaźnika Alternatywnego ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora za istotną zmianę, nie stanowi podstawy do zmiany Warunków Emisji lub stosowania Korekty.

14.18. Agent Kalkulacyjny będzie dokonywał ustalenia Stopy Bazowej oraz będzie obliczał Kwoty Odsetek od jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy nie później niż w Dniu Roboczym następującym po Dniu Ustalenia Stawki Oprocentowania. Wszelkie ustalenia i obliczenia zostaną dokonane przez Agenta Kalkulacyjnego w sposób oraz według zasad określonych w Warunkach Emisji.

14.19. Stopa Bazowa ustalona przez Agenta Kalkulacyjnego dla danego Okresu Odsetkowego (z wyjątkiem konieczności usunięcia technicznych omyłek kalkulacyjnych Agenta Kalkulacyjnego) jest ostateczna i nie podlega zmianie, niezależnie od jakichkolwiek okoliczności mających miejsce po jej ustaleniu (w szczególności na skutek przywrócenia w trakcie tego Okresu Odsetkowego możliwości ustalenia dotychczasowej Stopy Bazowej).

14.20. W przypadku gdy ustalona Stopa Bazowa będzie mniejsza niż zero, dla potrzeb obliczenia Kwoty Odsetek przyjmuje się, że Stopa Bazowa wynosi zero.

14.21. Agent Kalkulacyjny nie będzie ponosił odpowiedzialności za żadne szkody, koszty ani straty poniesione przez jakiekolwiek osoby, wynikające z wykonania lub niewykonywania czynności Agenta Kalkulacyjnego, w szczególności z powodu niewłaściwego określenia lub nieokreślenia Wskaźnika Alternatywnego, Korekty lub Stopy Bazowej, chyba że są one bezpośrednio spowodowane jego rażącym niedbalstwem (nie dotyczy odpowiedzialności za czynności związane z wyborem, określeniem lub stosowaniem Wskaźnika Alternatywnego lub Korekty) lub winą umyślną (w każdym przypadku).

14.22. W przypadku gdy Stopa Bazowa nie może być określona zgodnie z powyższymi zasadami, zostanie ona ustalona na poziomie ostatniej obowiązującej Stopy Bazowej w Okresie Odsetkowym bezpośrednio poprzedzającym Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania.

15. ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z OBLIGACJI

15.1. Na podstawie zawartej w dniu 11 lipca 2025 r. pomiędzy Emitentem a Administratorem Zabezpieczeń umowy administrowania zabezpieczeniami, której kopia stanowić będzie załącznik do Memorandum Informacyjnego („**Umowa z AZ**"), Administrator Zabezpieczeń został ustanowiony administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach, zaś w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Hipoteki również administratorem hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach. Administrator Zabezpieczeń wykonuje prawa i obowiązki Obligatariuszy z tytułu zabezpieczeń Obligacji we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy. Szczegółowe zasady wykonywania przez Administratora Zabezpieczeń jego funkcji i podejmowania przez niego czynności, jak również zasady odpowiedzialności Administratora Zabezpieczeń, określone zostały w Umowie z AZ.

15.2. Na moment rozpoczęcia emisji Obligacji, wierzytelności z Obligacji są niezabezpieczone.

15.3. Rejestracja Obligacji w KDPW i ich zapisanie po raz pierwszy na Rachunkach Obligacji nastąpi przed ustanowieniem zabezpieczeń określonych w niniejszych Warunkach Emisji. Terminy i warunki dotyczące ustanowienia zabezpieczeń Obligacji zostały wskazane poniżej.

15.4. Roszczenia Obligatariuszy wobec Emitenta, wynikające z Obligacji i związane z emisją Obligacji będą zabezpieczone Hipoteką, która w równym stopniu i docelowo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) będzie zabezpieczać wszystkie roszczenia wynikające z Obligacji wraz z roszczeniami z tytułu Pozostałych Obligacji do kwoty 46.500.000 (czterdzieści sześć milionów pięćset tysięcy 00/100) złotych (suma hipoteki), tj. do kwoty nie niższej niż 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji.

Treść Hipoteki ustanowionej na Nieruchomościach będzie mogła zostać w przyszłości zmieniona przez Emitenta – na co inwestor składający zapis na Obligacje oraz każdoczesny Obligatariusz oraz Administrator Zabezpieczeń działający w imieniu własnym lecz na rzecz każdoczesnych Obligatariuszy wyraża z góry zgodę – w ten sposób, iż bez zmniejszenia zakresu zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji, Hipoteka będzie zabezpieczać również wierzytelności z tytułu wyemitowanych Pozostałych Obligacji z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia, w wysokości nie mniejszej niż 150% wartości nominalnej dotychczas wyemitowanych Obligacji. Łączna wartość nominalna Obligacji i Pozostałych Obligacji posiadających zabezpieczenie hipoteczne na tych samych Nieruchomościach, nie może przekroczyć 31.000.000 PLN.

15.5. Emitent będący na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji właścicielem Nieruchomości 1 oraz Nieruchomości 2, zobowiązuje się złożyć nie później niż w Dniu Przydziału na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie w formie aktu notarialnego o zmianie oświadczenia o ustanowieniu hipoteki z dnia 17 czerwca 2025 r. (Rep. A nr 2168/2025) , która ma być ustanowiona jako hipoteka umowna łączna na Nieruchomościach tytułem zabezpieczenia Obligacji serii E, w celu objęcia tym zabezpieczeniem hipotecznym dodatkowo Obligacji zgodnie z warunkami wskazanych w pkt 15.4 powyżej.

15.6. Emitent zobowiązuje się spowodować, że WAN 26 będący na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji właścicielem Nieruchomości 3, Nieruchomości 4 oraz Nieruchomości 5 nie później niż w Dniu Przydziału złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie w formie aktu notarialnego o zmianie oświadczenia o ustanowieniu hipoteki z dnia 17 czerwca 2025 r. (Rep. A nr 2168/2025) , która ma być ustanowiona jako hipoteka umowna łączna na Nieruchomościach tytułem zabezpieczenia Obligacji serii E, w celu objęcia tym zabezpieczeniem hipotecznym dodatkowo Obligacji zgodnie z warunkami wskazanych w pkt 15.4 powyżej.

15.7. Emitent zobowiązuje się spowodować, że notariusz, w obecności którego zostaną sporządzone akty notarialne, o których mowa w pkt 15.5 oraz pkt 15.6 Warunków Emisji, nie później niż w dniu ich sporządzenia, złoży z wykorzystaniem systemu teleinformatycznego w odpowiednich sądach wieczystoksięgowych wnioski o zmianę treści hipoteki umownej łącznej, która ma być ustanowiona na Nieruchomościach tytułem zabezpieczenia Obligacji serii E, w celu objęcia tym zabezpieczeniem hipotecznym dodatkowo Obligacji. W przypadku odłączenia, w tym w wyniku podziału lub sprzedaży, części Nieruchomości z macierzystej księgi wieczystej, do czasu spłaty wszystkich zobowiązań wynikających z Obligacji takie odłączenie możliwe jest wyłącznie pod warunkiem wpisania Hipoteki w pełnej wartości również w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla takiej odłączanej części Nieruchomości.

15.8. Termin ustanowienia Hipoteki

Hipoteka zostanie ustanowiona na najwyższym (pierwszym) miejscu hipotecznym na zasadzie *pari passu* z Pozostałymi Obligacjami w terminie do 30 czerwca 2026 r. Przez ustanowienie Hipoteki rozumie się dokonanie odpowiednich prawomocnych wpisów w działach IV właściwych ksiąg wieczystych prowadzonych dla każdej z Nieruchomości.

15.9. Wycena przedmiotów Hipoteki

Zgodnie z art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach Emitent poddał Nieruchomości wycenie uprawnionego biegłego. Podmiot dokonujący wyceny posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny przedmiotu zabezpieczenia, oraz zachowuje bezstronność i niezależność.

Uprawnieni rzeczoznawcy majątkowi Magdalena Gocłowska (Rzeczoznawca Majątkowy nr uprawnień 6523) i Ewa Nowak (Rzeczoznawca Majątkowy nr uprawnień 4639) dokonali łącznie jako Polish Properties niezależnej wyceny Nieruchomości 1, Nieruchomości 2 i Nieruchomości 3.

Uprawniony rzeczoznawca majątkowy Alojzy Kiziniewicz (Rzeczoznawca Majątkowy nr uprawnień 15) dokonał niezależnej wyceny Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5.

Wycena każdego z przedmiotów Hipoteki wraz ze wskazaniem operatu szacunkowego, z którego pochodzi, została przedstawiona w tabeli poniżej. Skróty wycen każdego z przedmiotów Hipoteki stanowią odpowiednio Załączniki nr 2 – 6 do Warunków Emisji.

Przedmiot Hipoteki	**Wycena (w złotych)**	**Operat**	**Skrót wyceny**
Nieruchomość 1	6 030 147 PLN*	Wyciąg z operatu szacunkowego nieruchomości lokalowej zlokalizowanej w budynku mieszkalno-biurowym Babka Tower (działka ewidencyjna 3/1) położonym w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80, lokal nr VII, z dnia 15 kwietnia 2025 r.	Załącznik nr 2 do Warunków Emisji
Nieruchomość 2	• lokal w budynku mieszkalno - biurowym: 11 803 692 PLN*	Wyciąg z operatu szacunkowego nieruchomości lokalowej zlokalizowanej w budynku mieszkalno-biurowym Babka Tower (działka ewidencyjna 3/1) wraz z przylegającymi do tego lokalu dwoma tarasami, oraz wyłącznym prawem	Załącznik nr 3 do Warunków Emisji

	• dwa tarasy przylegające do Nieruchomości 2: 7 740 827 PLN*	do korzystania z 59 miejsc parkingowych położonym w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80, lokal nr 157, z dnia 15 kwietnia 2025 r.	
Nieruchomość 3	6 329 516 PLN*	Wyciąg z operatu szacunkowego nieruchomości lokalowej zlokalizowanej w budynku mieszkalno-biurowym Babka Tower (działka ewidencyjna nr 3/1) położonym w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80, lokal nr VI, z dnia 15 kwietnia 2025 r .	Załącznik nr 4 do Warunków Emisji
Nieruchomość 4	3 235 000 PLN	Wyciąg z operatu szacunkowego nieruchomości lokalowej zlokalizowanej w Węgorzewie przy ul. Małej 6 lokal nr I, z dnia 11 kwietnia 2025 r.	Załącznik nr 5 do Warunków Emisji
Nieruchomość 5	2 160 000 PLN	Wyciąg z operatu szacunkowego nieruchomości lokalowej zlokalizowanej w Węgorzewie przy ul. Małej 6 lokal nr II, z dnia 11 kwietnia 2025 r.	Załącznik nr 6 do Warunków Emisji
Razem:	**37 299 182 PLN**		

** Wartość rynkowa w operacie wskazana w EUR przeliczona na PLN wg kursu NBP EUR/PLN=4,2767 na dzień 15.04.2025 r., tj. na datę określenia wartości Nieruchomości*

Wycena nie stanowi gwarancji, że w razie zaistnienia takiej potrzeby przedmiot Hipoteki zostanie sprzedany po tej cenie.

15.10. Istniejące obciążenia na przedmiotach Hipoteki

Na dzień 20 listopada 2025 r., tj. jeden dzień roboczy przed zwołaniem Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany treści Warunków Emisji w działach IV ksiąg wieczystych prowadzonych odpowiednio dla Nieruchomości 1 oraz Nieruchomości 2 wpisana jest na pierwszym miejscu hipoteka umowna łączna na rzecz GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska, na kwotę 46.500.000 zł (czterdzieści sześć milionów pięćset tysięcy złotych), celem zabezpieczenia wierzytelności z tytułu wyemitowanych przez Emitenta Obligacji oraz obligacji serii F.

Na dzień 20 listopada 2025 ~~r. mBank S.A. złożyła oświadczenie o zwolnieniu zabezpieczeń ustanowionych na Nieruchomości 1 i Nieruchomości 2. W dniu 8 lipca 2025 r. Emitent złożył drogą korespondencyjną.~~, tj. jeden dzień roboczy przed zwołaniem Zgromadzenia Obligatariuszy w ~~odpowiednim sądzie wieczystoksięgowym wnioski o wykreślenie Istniejących Obciążeń na Nieruchomości 1 i Nieruchomości 2. Emitent przedłożył Administratorowi Zabezpieczeń i Firmie Inwestycyjnej oświadczenie mBank S.A. o zwolnieniu zabezpieczeń ustanowionych na Nieruchomości 1 i Nieruchomości 2 wraz z potwierdzeniem złożenia wniosków, o których mowa w zdaniu poprzednim.~~

~~Jeżeli do czasu złożenia wniosku o zmianę~~sprawie zmiany treści ~~hipoteki umownej łącznej, która ma być ustanowiona na Nieruchomościach tytułem zabezpieczenia Obligacji serii E, w celu objęcia tym zabezpieczeniem hipotecznym dodatkowo Obligacji, Nieruchomość 1 oraz Nieruchomość 2 będą obciążone Istniejącym Obciążeniem na Nieruchomości 1 i Nieruchomości 2, Emitent zapewni, że Hipoteka zostanie wpisana na bezpośrednio kolejnym (trzecim) miejscu hipotecznym, z zastrzeżeniem, że po wykreśleniu (zwolnieniu) Istniejącego Obciążenia na Nieruchomości 1 i Nieruchomości 2, Hipoteka zostanie wpisana na najwyższym (pierwszym) miejscu hipotecznym.~~

~~Na dzień sporządzenia niniejszych~~ Warunków Emisji w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla ~~-~~Nieruchomości 3 wpisane są następujące hipoteki:

- na pierwszym miejscu wpisana jest hipoteka umowna na rzecz DJM Trust Administrator sp. z o. o. na kwotę 12.000.000 (dwanaście milionów) złotych („**Istniejące Obciążenie na ~~-~~Nieruchomości 3**") celem zabezpieczenia wszelkich wierzytelności z tytułu obligacji serii Mount 3 oraz obligacji serii Mount 4 wyemitowanych przez Emitenta. Emitent w dniu 2 września 2025 r. złożył wniosek o wykreślenie hipoteki, o której mowa w zdaniu poprzednim.

~~Emitent zobowiązuje się doprowadzić do złożenia w terminie 10 Dni Roboczych od dnia wykupu obligacji serii Mount_3 oraz Mount_4 w odpowiednim sądzie wieczystoksięgowym wniosku o wykreślenie Istniejącego Obciążenia na Nieruchomości 3.~~

~~Jeżeli do czasu złożenia wniosku o zmianę treści hipoteki umownej łącznej, która ma być ustanowiona na Nieruchomościach tytułem zabezpieczenia Obligacji serii E, w celu objęcia tym zabezpieczeniem hipotecznym dodatkowo Obligacji, Nieruchomość 3 będzie obciążona Istniejącym Obciążeniem na Nieruchomości 3, Emitent zapewni, że Hipoteka zostanie wpisana na bezpośrednio kolejnym (drugim) miejscu hipotecznym, z zastrzeżeniem, że po wykreśleniu (zwolnieniu) Istniejącego Obciążenia na Nieruchomości 3, Hipoteka zostanie wpisana na najwyższym (pierwszym) miejscu hipotecznym.~~

- na drugim miejscu wpisana jest hipoteka umowna łączna na rzecz GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska, na kwotę 46.500.000,00 (czterdzieści sześć milionów pięćset tysięcy) złotych, celem zabezpieczenia wierzytelności z tytułu wyemitowanych przez Emitenta obligacji serii E oraz Obligacji.

Na dzień 20 listopada 2025 r., tj. jeden dzień roboczy przed zwołaniem Zgromadzenia Obligatariuszy w działach IV ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5 wpisana jest na pierwszym miejscu hipoteka umowna łączna na rzecz GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska, na kwotę 46.500.000 zł (czterdzieści sześć milionów pięćset tysięcy złotych), celem zabezpieczenia wierzytelności z tytułu wyemitowanych przez Emitenta obligacji serii E oraz Obligacji.

15.11. Istniejące niezarejestrowane zmiany w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości w dziale IV

~~Na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji w dziale II księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 3 jako wyłączny właściciel wskazana jest spółka WAN Leasing sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („WAN Leasing"). Wskutek przeniesienia całego majątku WAN – Leasing (jako spółki przejmowanej) na WAN 26 (jako spółki przejmującej) w trybie łączenia się przez przejęcie zgodnie z art. 491 §1 pkt 1 Kodeksu Spółek Handlowych, prawo własności do Nieruchomości 3 zostało przeniesione na WAN 26 z dniem rejestracji połączenia tych podmiotów.~~Na dzień 20 listopada 2025 r., tj. jeden dzień roboczy przed zwołaniem Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany treści Warunków Emisji w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1 oraz Nieruchomości 2 zawarte są:

- wzmianka z dnia 30 lipca 2025 r. w zakresie wpisu roszczenia o ustanowienie hipoteki.
- wzmianka z dnia 3 listopada 2025 r. dotyczącą skargi złożonej przez Administratora Zabezpieczeń, w przedmiocie zmiany treści Hipoteki poprzez prawidłowego odzwierciedlenia danych wskazanych we wniosku o wpis Hipoteki także w dziale IV księgi wieczystej w odniesieniu do podstawy prawnej emisji Obligacji oraz obligacji serii E.

Na dzień 20 listopada 2025 r. tj. jeden dzień roboczy przed zwołaniem Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany treści Warunków Emisji w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 2 zawarta jest wzmianka z dnia 30 lipca 2025 r. o wpis roszczenia o ustanowienie hipoteki.

Na dzień 20 listopada 2025 r. tj. jeden dzień roboczy przed zwołaniem Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany treści Warunków Emisji w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 3 zawarte są:

- wzmianka z dnia 2 września 2025 r. w sprawie wykreślenia Istniejącego Obciążenia na Nieruchomości 3.
- wzmianka z dnia 3 listopada 2025 r. dotycząca skargi złożonej przez Administratora Zabezpieczeń w ~~tj.~~ przedmiocie ~~zostały zarejestrowane~~zmiany treści Hipoteki poprzez prawidłowego odzwierciedlenia danych wskazanych we wniosku o wpis Hipoteki także w dziale IV księgi wieczystej w odniesieniu do podstawy prawnej emisji Obligacji oraz obligacji serii E.

Na dzień 20 listopada 2025 r. tj. jeden dzień roboczy przed zwołaniem Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany treści Warunków Emisji w dziale IV ~~ksiąg~~w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości. 4 oraz Nieruchomości 5 brak istniejących niezarejestrowanych zmian.

15.12. Opis sposobu zaspokojenia z przedmiotu Hipoteki

15.12.1. W przypadku braku spełnienia przez Emitenta, zgodnie z Warunkami Emisji, w całości lub w części zobowiązań wynikających z Obligacji, po uprzednim uzyskaniu pisemnego stanowiska od któregokolwiek z Obligatariuszy, w którym Obligatariusz zażąda od Administratora Zabezpieczeń podjęcia działań zmierzających do zaspokojenia zabezpieczonych wierzytelności, Administrator Zabezpieczeń przystąpi do zaspokojenia takich wierzytelności z zabezpieczenia Obligacji. Obligatariusz może przekazać swoje stanowisko Administratorowi Zabezpieczeń listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres Administratora Zabezpieczeń lub przesłać je za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres e-mail Administratora Zabezpieczeń pod warunkiem opatrzenia stanowiska kwalifikowanym podpisem elektronicznym. Obligatariusz zobowiązany jest przekazać wraz ze stanowiskiem Świadectwo Depozytowe lub inny dokument potwierdzający zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania przez niego Obligacji na dzień sporządzenia stanowiska.

15.12.2. W przypadku uzyskania kompletnego stanowiska Obligatariusza, Administrator Zabezpieczeń zawiadomi Emitenta i WAN 26, co najmniej za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres email: **zarzad@wan.com.pl**, lub na piśmie listem poleconym na adres siedziby Emitenta o powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji i wyznaczy Emitentowi termin 21 (dwadzieścia jeden) Dni Roboczych na podjęcie stosownych czynności prowadzących do zaspokojenia zobowiązań z tytułu Obligacji. Po upływie wyznaczonego terminu, w razie niewykonania czynności przez Emitenta, Administrator Zabezpieczeń przystąpi do czynności zmierzających do uzyskania tytułów wykonawczych będących podstawą do wszczęcia postępowania egzekucyjnego oraz do zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy z przedmiotu Hipoteki.

15.12.3. Zaspokojenie roszczeń z przedmiotu Hipoteki będzie dokonywane zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji oraz odpowiednimi przepisami prawa powszechnie obowiązującego w Rzeczypospolitej Polskiej, w tym przepisami Kodeksu postępowania cywilnego.

15.12.4. Administrator Zabezpieczeń działając w imieniu własnym, lecz na rzecz Obligatariuszy zainicjuje przed właściwym sądem postępowanie cywilne celem uzyskania tytułu wykonawczego dla Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta oraz odrębnie dla Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26 oraz dla Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej (w przypadku ustanowienia Hipoteki Dodatkowej) będących podstawą wszczęcia postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone przez komornika w oparciu o przepisy części III Kodeksu postępowania cywilnego (postępowanie egzekucyjne). Postępowanie egzekucyjne wobec Emitenta będzie prowadzone z majątku Emitenta, zaś postępowanie egzekucyjne z przedmiotu zabezpieczenia będzie zmierzać do zajęcia Nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia, licytacji przedmiotu zabezpieczenia oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji przedmiotu zabezpieczenia między Obligatariuszy.

15.12.5. Wszelkie kwoty otrzymane przez Administratora Hipoteki w wyniku dochodzenia zaspokojenia z zabezpieczeń zostaną wykorzystane na poczet zabezpieczonych wierzytelności w następującej kolejności:

a. Kwota Wykupu wynikająca z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,

b. Kwota Odsetek wynikających z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,

c. odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,

d. inne wierzytelności dotyczące lub związane z wykonywaniem Umowy z AZ w interesie Obligatariuszy.

Kwoty otrzymane przez Administratora Zabezpieczeń w wyniku dochodzenia zaspokojenia z zabezpieczeń zostaną niezwłocznie po ich uzyskaniu proporcjonalnie rozdzielone na poczet wierzytelności wynikających z wszystkich wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji zgodnie z kolejnością, o której mowa w lit. a) - d) powyżej.

15.12.6. W przypadku gdy kwota środków pieniężnych uzyskanych przez Administratora Zabezpieczeń w toku egzekucji z przedmiotu Hipoteki będzie wyższa od wymagalnych zobowiązań wynikających z Obligacji, Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony zatrzymać takie środki do czasu całkowitej spłaty przez Emitenta wszelkich wierzytelności z tytułu Obligacji. Niezwłocznie, przy czym nie później niż w terminie 3 Dni Roboczych po dokonaniu terminowej całkowitej spłaty przez Emitenta wszelkich wierzytelności z tytułu Obligacji, Administrator Zabezpieczeń zwróci środki, o których mowa w zdaniu poprzednim, na rachunek bankowy podmiotu, od którego środki te zostały wyegzekwowane.

15.13. Cykliczna wycena przedmiotów Hipoteki

15.13.1. Do dnia wykupu wszystkich Obligacji, Emitent zobowiązany jest do przedłożenia Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Zabezpieczeń cyklicznej wyceny Nieruchomości stanowiących na dzień jej sporządzenia przedmiot Hipoteki, w formie operatów szacunkowych przygotowanych przez niezależnego rzeczoznawcę zaakceptowanego przez Firmę Inwestycyjną

i zgodnie z zaakceptowaną przez nią metodologią wyceny dostosowaną do stanu Nieruchomości na dzień takiej wyceny, po upływie 24 miesięcy od Dnia Emisji, przy czym nie później niż w terminie do 30 czerwca 2027 r. („**Cykliczna Wycena**"), przy czym taka Cykliczna Wycena powinna zostać sporządzona na dzień przypadający nie więcej niż 30 dni przed dniem udostępnienia takiej Cyklicznej Wyceny Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Zabezpieczeń.

15.13.2. Jeżeli według stanu na Dzień Weryfikacji łączna wartość nominalna wyemitowanych i niewykupionych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji będzie wyższa niż 80% (osiemdziesiąt procent) łącznej wartości przedmiotów Hipoteki określonej w Cyklicznej Wycenie („**Wskaźnik LTV**"), Emitent będzie zobowiązany do (według własnego wyboru):

a) dokonania, w terminie 30 dni od Dnia Weryfikacji, Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta takiej liczby Obligacji, aby łączna wartość nominalna wyemitowanych i niewykupionych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji po takim Wcześniejszym Wykupie pozwalała na zachowanie Wskaźnika LTV na poziomie nie wyższym niż 80% (osiemdziesiąt procent) („**Obligatoryjny Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta**");

b) zapewnienia ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji oraz Pozostałych Obligacji w postaci hipoteki na Nieruchomości Dodatkowej, której wartość wykazana w wycenie sporządzonej przez podmiot spełniający kryteria określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach (wybrany przez Emitenta i zaakceptowany przez Firmę Inwestycyjną) zapewni spadek Wskaźnika LTV do poziomu nie wyższego niż 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta) („**Hipoteka Dodatkowa**"), przy czym:

(i) Hipoteka Dodatkowa zostanie ustanowiona na podstawie oświadczenia woli o ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej złożonego w formie aktu notarialnego przez podmiot będący właścicielem (użytkownikiem wieczystym) Nieruchomości Dodatkowej („**Oświadczenie o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej**") w terminie 40 (czterdziestu) Dni Roboczych od Dnia Ustalenia Wskaźnika LTV, w którym wartość Wskaźnika LTV wyniosła powyżej 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta). W tym samym terminie właściciel (użytkownik wieczysty) Nieruchomości Dodatkowej zobowiązany będzie zapewnić złożenie we właściwym sądzie wieczystoksięgowym prawidłowego, kompletnego i należycie opłaconego wniosku o wpis Hipoteki Dodatkowej w księdze wieczystej (księgach wieczystych) prowadzonej dla Nieruchomości Dodatkowej,

(ii) Emitent poinformuje Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczeń i Firmę Inwestycyjną o złożeniu Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej niezwłocznie, nie później niż w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od dnia jego złożenia. W tym samym terminie Emitent opublikuje na Stronie Internetowej Emitenta wycenę Nieruchomości Dodatkowej, o której mowa w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, sporządzoną przez podmiot spełniający kryteria określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach (wybrany przez Emitenta i zaakceptowany przez Firmę Inwestycyjną),

(iii) Hipoteka Dodatkowa zostanie ustanowiona (tj. wpisana w księdze wieczystej Nieruchomości Dodatkowej) w terminie 12 (dwunastu) miesięcy od dnia złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej,

(iv) Hipoteka Dodatkowa będzie zabezpieczać wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta z tytułu Obligacji oraz Pozostałych Obligacji do maksymalnej sumy hipotecznej w wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej Obligacji

oraz Pozostałych Obligacji wyemitowanych i niewykupionych według stanu na Dzień Ustalenia Wskaźnika LTV, w którym wartość Wskaźnika LTV wyniosła powyżej 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta),

(v) Hipoteka Dodatkowa będzie korzystać z 1 (pierwszego) miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia, z zastrzeżeniem, że Hipoteka Dodatkowa może w przyszłości korzystać z równorzędnego miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia z innymi hipotekami ustanowionymi na Nieruchomości Dodatkowej na zabezpieczenie innych obligacji emitowanych przez Emitenta w ramach Programu, przy czym łączna wartość nominalna wyemitowanych w ramach Programu i niewykupionych obligacji Emitenta zabezpieczonych hipoteką na Nieruchomości Dodatkowej nie może być wyższa niż 31.000.000 PLN (trzydzieści jeden milionów złotych),

(vi) zaspokojenie z Nieruchomości Dodatkowej jako przedmiotu Hipoteki Dodatkowej będzie mogło nastąpić w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne wobec właściciela (użytkownika wieczystego) Nieruchomości Dodatkowej będzie prowadzone z przedmiotu Hipoteki Dodatkowej (tj. z Nieruchomości Dodatkowej) i będzie zmierzać do zajęcia egzekucyjnego Nieruchomości Dodatkowej, licytacji Nieruchomości Dodatkowej oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji Nieruchomości Dodatkowej pomiędzy Obligatariuszy zgodnie z Umową Administrowania Zabezpieczeniami,

(vii) właściciel (użytkownik wieczysty) Nieruchomości Dodatkowej będący dłużnikiem rzeczowym w dniu złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej, złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w formie aktu notarialnego i w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej co do obowiązku zapłaty kwoty do wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji (**„Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej"**). Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej klauzuli wykonalności zgodnie z procedurą określoną w tym oświadczeniu i co najmniej pod warunkiem: (i) ustanowienia Hipoteki Dodatkowej oraz (ii) niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta Zobowiązań z Obligacji pomimo wezwania Emitenta przez Administratora Zabezpieczeń do ich wykonania w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 5 (pięć) Dni Roboczych. Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r., z zastrzeżeniem, że uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej klauzuli wykonalności wygaśnie z chwilą spełnienia wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji oraz Pozostałych Obligacji;

c) zdeponowania – w terminie 40 (czterdzieści) Dni Roboczych od Dnia Ustalenia Wskaźnika LTV – na rachunku pieniężnym powiązanym z prowadzonym przez Firmę Inwestycyjną Rachunkiem do Obsługi Obligacji i objęcia nieodwołalną blokadą takiej kwoty środków pieniężnych, o którą podwyższenie łącznej wartości Nieruchomości będących przedmiotem ustanowionych Hipotek (z zastrzeżeniem, że na potrzeby niniejszego punktu Hipotekę Dodatkową uznaje się za ustanowioną z chwilą złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej) wykazanej w ostatniej Okresowej Wycenie Nieruchomości opublikowanej na Stronie Internetowej Emitenta prowadzić będzie do obniżenia Wskaźnika LTV do poziomu nie wyższego niż 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta).

Jeżeli: (i) w kolejnym Dniu Ustalenia Wskaźnika LTV wartość Wskaźnika LTV będzie nie wyższa niż 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta) lub (ii) przed kolejnym Dniem Ustalenia Wskaźnika LTV, Emitent dokona Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta lub doprowadzi do złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej, Emitent będzie uprawniony do zwolnienia spod blokady i wypłaty z Rachunku do Obsługi Obligacji kwoty środków pieniężnych stanowiącej różnicę pomiędzy kwotą środków zdeponowanych na rachunku pieniężnym powiązanym z prowadzonym przez Firmę Inwestycyjną Rachunkiem Papierów Wartościowych Emitenta i objętych nieodwołalną blokadą, a kwotą środków pieniężnych, o którą podwyższenie łącznej wartości Nieruchomości będących przedmiotem ustanowionych Hipotek (z zastrzeżeniem, że na potrzeby niniejszego punktu Hipotekę Dodatkową uznaje się za ustanowioną z chwilą złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej) wykazanej w ostatniej Okresowej Wycenie Nieruchomości opublikowanej na Stronie Internetowej Emitenta byłoby niezbędne do obniżenia Wskaźnika LTV do poziomu nie wyższego niż 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta).

15.13.3. W przypadku Obligatoryjnego Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta Obligatariuszom nie przysługuje Premia.

15.14. Dozwolone obciążenia na przedmiotach Hipoteki

Po uprawomocnieniu się wpisu Hipoteki w księdze wieczystej, na przedmiotach Hipoteki lub ich części mogą być ustanawiane prawa obligacyjne lub ograniczone prawa rzeczowe, w szczególności na rzecz właścicieli, wieczystych użytkowników innych nieruchomości lub najemców, dzierżawców, użytkowników innych nieruchomości lub budowli wzniesionych na innych nieruchomościach lub podmiotów, których statutowym zadaniem jest działalność w szczególności w zakresie dostaw energii cieplnej, energii energetycznej, gazu, usług wodnokanalizacyjnych, lub telekomunikacyjnych, lub jednostek administracji rządowej lub samorządowej - w szczególności w zakresie dostawy ww. mediów, budowy infrastruktury technicznej, w tym dróg i innych ciągów komunikacyjnych, korzystania czy też konserwowania dróg, innych ciągów komunikacyjnych lub urządzeń uzbrojenia terenu usytuowanych na którymkolwiek z przedmiotów Hipoteki.

15.15. Szczególne zbycie przedmiotu Hipoteki

15.15.1. ~~Emitent lub WAN 26~~Dłużnik Hipoteczny może dokonać ~~sprzedaży~~zbycia przedmiotu Hipoteki~~, do którego posiada prawo własności,~~ z zastrzeżeniem spełnienia łącznie poniższych warunków:

i. w dniu zawarcia umowy zbycia przedmiotu Hipoteki Emitent złoży Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Zabezpieczeń oświadczenie stwierdzające, iż do dnia złożenia takiego oświadczenia nie wystąpiło zdarzenie stanowiące podstawę Wcześniejszego Wykupu, o którym mowa w pkt 13.1 - 13.3 Warunków Emisji, a jeśli wystąpiło, to stan faktyczny stanowiący zaistniałą podstawę Wcześniejszego Wykupu przestał trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostały usunięte, tak jakby podstawa Wcześniejszego Wykupu nigdy nie zaistniała wraz z oświadczeniem, że nie jest w zwłoce z wykonaniem zobowiązań wynikających z Obligacji oraz Pozostałych Obligacji i nie upłynął termin do wykonania wszystkich zobowiązań z nich wynikających,

ii. cena ~~sprzedaży~~zbycia przedmiotu Hipoteki będzie nie niższa niż 80% (osiemdziesiąt procent) wyższej z następujących wartości:

(a) wyceny wykazanej w operacie szacunkowym sporządzonym dla ~~tej~~ Nieruchomości, która ma stanowić przedmiot zbycia, stanowiącym załącznik do niniejszych Warunków Emisji lub

(b) wartości Nieruchomości, która ma stanowić przedmiot zbycia, wykazanej w Cyklicznej Wycenie – w przypadku udostępnienia po dniu sporządzenia Warunków Emisji Cyklicznej Wyceny takiej Nieruchomości,

iii. środki pieniężne w kwocie równej cenie ~~sprzedaży~~zbycia przedmiotu Hipoteki zostaną zdeponowane w depozycie notarialnym i po spełnieniu warunków zastrzeżonych w umowie ~~sprzedaży~~zbycia przedmiotu Hipoteki zostaną przekazane na rachunek bankowy Firmy Inwestycyjnej celem dokonania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta,

iv. po dokonaniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta łączna wartość nominalna wyemitowanych i niewykupionych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji będzie nie wyższa niż 80% (osiemdziesiąt procent) łącznej wartości pozostałych (nieobjętych umową sprzedaży) przedmiotów Hipoteki określonej w operatach szacunkowych stanowiących załącznik do niniejszych Warunków Emisji, przy czym w przypadku udostępnienia po dniu sporządzenia Warunków Emisji Cyklicznej Wyceny takich Nieruchomości, nie wyższa niż 80% łącznej Cyklicznej Wyceny takich Nieruchomości.

Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta zostanie dokonany proporcjonalnie w odniesieniu do Obligacji i Pozostałych Obligacji zgodnie z obowiązującymi Regulacjami KDPW. Jeżeli cena ~~sprzedaży~~zbycia przedmiotu Hipoteki będzie wyższa niż łączna wartość wyemitowanych i niewykupionych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji powiększona o narosłe od nich odsetki do dnia Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta i należną Premię („**Łączne zobowiązanie Emitenta**"), różnica pomiędzy ceną sprzedaży przedmiotu Hipoteki a Łącznym zobowiązaniem Emitenta może zostać wypłacona z depozytu notarialnego na dowolny rachunek bankowy wskazany ~~odpowiednio~~ przez ~~Emitenta~~Dłużnika Hipotecznego będącego właścicielem lub ~~WAN 26 lub właściciela (użytkownika wieczystego)~~użytkownikiem wieczystym danej Nieruchomości ~~Dodatkowej~~będącej przedmiotem zbycia.

15.15.2. Po dokonaniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, o którym mowa w pkt 15.15.1 iii. ~~Warunków Emisji, Firma Inwestycyjna jako Agent Emisji~~podmiot prowadzący depozyt papierów wartościowych zgodnie z Ustawą o Obrocie wyda oświadczenie, o którym mowa w art. 31 ust. 6 pkt 3) Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do obligacji będących przedmiotem takiego Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, będące tytułem do wykreślenia Hipoteki z działu IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości objętej sprzedażą („**Oświadczenie ~~Agenta Emisji~~**") ~~nie później jednak niż w terminie 7 Dni Roboczych od Dnia Wcześniejszego Wykupu. W przypadku, gdyby wpływ środków pieniężnych ze sprzedaży przedmiotu Hipoteki na rachunek bankowy Firmy Inwestycyjnej uzależniony był od wydania Oświadczenia Agenta Emisja, Firma Inwestycyjna złoży do depozytu notarialnego przed wpływem środków pieniężnych na rachunek bankowy Firmy Inwestycyjnej Oświadczenie Agenta Emisji, które to oświadczenie będzie mogło być wydane z depozytu notarialnego po dokonaniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, o którym mowa w pkt 15.15.1 iviii. Warunków Emisji. Oświadczenie Agenta Emisji dla ważności wymaga formy dokumentu poświadczonego notarialne, o ile przepisy prawa nie stanowią inaczej. Wydanie Oświadczenia Agenta Emisji z depozytu notarialnego wymaga przedłożenia oświadczenia Firmy Inwestycyjnej jako Agenta Płatniczego potwierdzającego rozliczenie Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta.~~**KDPW**"). Oświadczenie KDPW dla ważności wymaga formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, o ile przepisy prawa nie stanowią inaczej.

15.15.3. Warunki, o których mowa w pkt 15.15.1~~15.15.1.1~~ ii-v, nie mają zastosowania do zbycia przez Dłużnika Hipotecznego przedmiotu Hipoteki na rzecz podmiotu z Grupy Emitenta, o ile taki podmiot z Grupy Emitenta, który zamierza nabyć przedmiot Hipoteki, w dniu zawarcia takiej umowy zbycia:

i. nie jest niewypłacalny, ani zagrożony niewypłacalnością, ani nie zostało wobec niego ogłoszone postępowanie upadłościowe, ani też nie został złożony wniosek o ogłoszenie jego upadłości, nie toczy się wobec niego żadne postępowanie restrukturyzacyjne, ani też nie został złożony wniosek o otwarcie takiego postępowania oraz nie zachodzą żadne inne okoliczności faktyczne lub prawne, które uzasadniałyby wszczęcie wobec niego postępowania upadłościowego lub restrukturyzacyjnego,

ii. ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie odpowiednio art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego (gdy nabywcą przedmiotu Hipoteki będzie Emitent) albo art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego Kodeksu postępowania cywilnego (gdy nabywcą przedmiotu Hipoteki będzie podmiot inny niż Emitent), na mocy którego podda się egzekucji z takiego przedmiotu Hipoteki (jako część hipoteki łącznej), co do obowiązku zapłaty kwoty do wysokości równiej 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji i Pozostałych Obligacji w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji i Pozostałych Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji i Pozostałych Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r. („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Nabywcę z Grupy Emitenta**"). Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Nabywcę z Grupy Emitenta zostanie złożone w formie aktu notarialnego na rzecz Administratora Zabezpieczeń działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy. Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji i Pozostałych Obligacji, wygasa uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o– Poddaniu się Egzekucji przez Nabywcę z Grupy Emitenta klauzuli wykonalności. W sytuacji gdy nabywcą przedmiotu Hipoteki będzie podmiot innych niż Emitent, zawrze on z Emitentem umowę o udzielenie zabezpieczenia hipotecznego w zamian za wynagrodzenie.

15.16. Przelew wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych Nieruchomości

15.16.1. Emitent ~~zobowiązuje się jako ubezpieczający zawrzeć~~w dniu 29 sierpnia 2025 r. zawarł z Administratorem Zabezpieczeń ~~w terminie 30 dni od Dnia Emisji aneks do umowy~~umowę przelewu wierzytelności z tytułu niżej wskazanej polisy ubezpieczeniowej Nieruchomości 1 oraz Nieruchomości 2~~, która zostanie zawarta celem zabezpieczenia roszczeń wynikających z Obligacji serii E.~~. W oparciu o ~~wyżej wskazany aneks~~,umowę z dnia 29 sierpnia 2025 r. cesją praw z tytułu niżej ~~rzeczonych polis ubezpieczeniowych zostaną~~wymienionej polisy ubezpieczeniowej oprócz Obligacji serii E zostały objęte również Obligacje („**Cesja praw z polis Emitenta**").

Oznaczenie Nieruchomości	Numer polisy	Okres obowiązywania
Nieruchomość 1	Spockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A: Polisa nr 436000374540	do 17.11.2025 r.
Nieruchomość 2	Spockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A: Polisa nr 436000374540	do 17.11.2025 r.

Cesja praw z polis Emitenta ~~zostanie~~została ustanowiona do czasu spłaty wszelkich zobowiązań z tytułu Obligacji oraz Obligacji serii E. Wierzytelność stanowiąca przedmiot Cesji praw z polis Emitenta nie będzie stanowić przedmiotu żadnego zabezpieczenia, ani Emitent nie obciąży w żaden sposób tego prawa ani nim nie rozporządzi, z zastrzeżeniem zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji oraz z Pozostałych Obligacji.

Wszelkie kwoty otrzymane przez Administratora Zabezpieczeń na mocy Cesji praw z polis Emitenta zostaną zaliczone na poczet zabezpieczonych wierzytelności z Obligacji z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia z Pozostałymi Obligacjami w następującej kolejności:

a) Kwota Wykupu wynikająca z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji oraz Pozostałych Obligacji,

b) Kwota Odsetek wynikających z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji oraz Pozostałych Obligacji,

c) odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji oraz Pozostałych Obligacji,

d) inne wierzytelności dotyczące lub związane z wykonywaniem Umowy z AZ w interesie Obligatariuszy.

Administrator Zabezpieczeń nie ma obowiązku zwrotu dokumentów dotyczących Cesji praw z polis Emitenta.

15.16.2. ~~Emitent zobowiązuje się doprowadzić by~~W dniu 29 sierpnia 2025 r. WAN 26 jako ~~ubezpieczającyubezpieczony~~ zawarł ~~w terminie 30 dni od Dnia Emisji aneks do umowy~~ umowę przelewu wierzytelności z tytułu niżej ~~wskazanych polis ubezpieczeniowych~~wskazanej polisy ubezpieczeniowej Nieruchomości 3, Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5~~, która zostanie zawarta celem zabezpieczenia roszczeń wynikających z Obligacji serii E. W~~. W oparciu o ~~wyżej wskazany aneks,~~umowę z dnia 29 sierpnia 2025 r., cesją praw z tytułu niżej ~~rzeczonych polis ubezpieczeniowych zostaną~~wymienionej polisy ubezpieczeniowej oprócz Obligacji serii E zostały objęte również Obligacje („**Cesja praw z polis WAN 26**").

Oznaczenie Nieruchomości	Numer polisy	Okres obowiązywania
Nieruchomość 3	Spockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A: Polisa nr 436000374540	do 17.11.2025 r.
Nieruchomość 4	Spockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A: Polisa nr 436000374540	do 17.11.2025 r.
Nieruchomość 5	Spockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A: Polisa nr 436000374540	do 17.11.2025 r.

Cesja praw z polis WAN 26 ~~zostanie~~została ustanowiona do czasu spłaty wszelkich zobowiązań z tytułu Obligacji. Wierzytelność stanowiąca przedmiot Cesji praw z polis WAN 26 nie będzie stanowić przedmiotu żadnego zabezpieczenia, ani WAN 26 nie obciąży w żaden sposób tego prawa ani nim nie rozporządzi, z zastrzeżeniem zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji oraz z Pozostałych Obligacji.

Wszelkie kwoty otrzymane przez Administratora Zabezpieczeń na mocy Cesji praw z polis WAN 26 zostaną zaliczone na poczet zabezpieczonych wierzytelności z Obligacji z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia z Pozostałymi Obligacjami w następującej kolejności:

a) Kwota Wykupu wynikająca z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji oraz Pozostałych Obligacji,

b) Kwota Odsetek wynikających z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji oraz Pozostałych Obligacji ,

c) odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji oraz Pozostałych Obligacji ,

d) inne wierzytelności dotyczące lub związane z wykonywaniem Umowy z AZ w interesie Obligatariuszy.

Administrator Zabezpieczeń nie ma obowiązku zwrotu dokumentów dotyczących Cesji praw z polis WAN 26.

15.16.3. W przypadku objęcia Nieruchomości innymi polisami ubezpieczeniowymi niż te wskazane w pkt 15.16.1 i 15.16.2, Emitent zobowiązuje się odpowiednio zawrzeć lub doprowadzić do zawarcia przez właściciela (użytkownika wieczystego) Nieruchomości (jako ubezpieczającego) z Administratorem Zabezpieczeń w terminie 45 dni od dnia wystawienia takiej polisy ubezpieczeniowej dla Nieruchomości, umowę przelewu wierzytelności z tytułu takiej polisy ubezpieczeniowej dla Nieruchomości, na mocy której pomiędzy odpowiednio Emitentem lub właścicielem (użytkownikiem wieczystym) Nieruchomości a Administratorem Zabezpieczeń nastąpi przelew wierzytelności przysługującej ubezpieczającemu wobec firmy ubezpieczeniowej z tytułu prawa odszkodowawczego.

15.16.4. Cesja praw z polis Emitenta, Cesja praw z polis WAN 26 oraz cesja praw z polis ustanowiona zgodnie z pkt 15.16.3 będą mogły zostać w przyszłości zmienione przez Emitenta oraz Administratora Zabezpieczeń - w porozumieniu z każdoczesnym właścicielem Nieruchomości - w ten sposób, iż bez uszczerbku dla zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji, wyżej wymienione cesje praw z polis będą również obejmować wierzytelności z tytułu wyemitowanych Pozostałych Obligacji z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia, jednakże łączna wartość nominalna Obligacji i Pozostałych Obligacji będących przedmiotem wyżej opisanej cesji, nie może przekroczyć 31.000.000,00 PLN.

16. OŚWIADCZENIA O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI

16.1. Emitent w dniu 29 lipca 2025 r. ~~zobowiązuje się ustanowić~~ ustanowił ~~w dniu złożenia oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki, przy czym nie później niż do Dnia Przydziału,~~ tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego (Repertorium A nr 2822/2025), na mocy którego poddał się egzekucji, co do obowiązku zapłaty kwoty do 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r. („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta**"). Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta ~~zostanie~~ został złożone w formie aktu notarialnego na rzecz Administratora Zabezpieczeń działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy. Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji, wygasa uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta klauzuli wykonalności.

16.2. ~~Emitent zobowiązuje się spowodować, że w~~W dniu 29 lipca 2025 r. ~~złożenia przez~~ WAN 26 ~~oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki, przy czym nie później niż do Dnia Przydziału, WAN 26~~ ustanowił tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego podda się egzekucji z Nieruchomości 3, Nieruchomości 4 i Nieruchomość 5 stanowiących przedmiot Hipoteki (jako część hipoteki łącznej) (Repertorium A nr 2819/2025), co do obowiązku zapłaty kwoty do 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r. („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26** "). Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26 ~~zostanie~~ zostało złożone w formie aktu notarialnego na rzecz Administratora Zabezpieczeń działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy w tym samym dniu oraz przed tym samym notariuszem, który ~~będzie sporządzić~~ sporządził oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki. Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji, wygasa uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26 klauzuli wykonalności.

17. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA

17.1. Rozporządzanie miejscami parkingowymi

Emitentowi jako właścicielowi Nieruchomości 2 przysługuje wyłączne prawo do korzystania z części wspólnej nieruchomości, w szczególności do 59 (pięćdziesięciu dziewięciu) miejsc parkingowych znajdujących się w garażu.

W przypadku rozporządzenia miejscami parkingowymi, o których mowa w zdaniu poprzednim, Emitent zobowiązuje się każdorazowo do wpłaty na Rachunek do Obsługi Obligacji kwoty środków pieniężnych pozyskanych w wyniku takiego rozporządzenia, w każdym przypadku w kwocie nie niższej niż 80.000 (osiemdziesiąt tysięcy) złotych netto za 1 (jedno) miejsce parkingowe.

Wpłata środków na Rachunek do Obsługi Obligacji nastąpi w terminie 30 dni od dnia zawarcia aktu notarialnego sporządzonego w związku z rozporządzeniem, o którym mowa powyżej.

17.2. Rachunek do Obsługi Obligacji

~~Nie później niż w terminie do dnia~~W dniu 17 lipca 2025 r~~.~~. Emitent ~~zawrze~~zawarł umowę Rachunku do Obsługi Obligacji. Umowa Rachunku do Obsługi Obligacji ~~będzie stanowić~~stanowi, iż:

a) Rachunek do Obsługi Obligacji ~~zostanie~~został wskazany jako rachunek, na który będzie następował przelew należności z tytułu:

(i) rozporządzenia miejscami parkingowymi, o których mowa w pkt 17.1 na warunkach i zasadach określonych powyżej;

(ii) polis ubezpieczeniowych dotyczących Nieruchomości, które zostaną objęte przelewem wierzytelności, o którym mowa w pkt 15.16 Warunków Emisji;

b) do czasu zaspokojenia wszystkich roszczeń Obligatariuszy z Obligacji oraz Pozostałych Obligacji, wszelkie wpłaty dokonane na Rachunek do Obsługi Obligacji będą niezwłocznie obejmowane odpowiednią nieodwołalną dyspozycją blokady, w taki sposób aby mogły zostać wypłacone wyłącznie w celu zaspokojenia wierzytelności wynikających z Obligacji oraz Pozostałych Obligacji, w tym z tytułu Kwoty Wykupu, Kwoty Odsetek lub Premii.

Jeżeli łączna kwota środków pieniężnych zdeponowanych na Rachunku do Obsługi Obligacji, objętych nieodwołalną blokadą, o której mowa w lit. b) powyżej, osiągnie lub przekroczy 1.000.000 (jeden milion) złotych, Emitent uprawniony będzie do dokonania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta.

17.3. Informacje o miejscach parkingowych

Emitent zobowiązuje się do cyklicznego przekazywania Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Zabezpieczeń, tj. nie później niż w terminie 15 dni od ostatniego dnia półrocza kalendarzowego, oświadczenia o liczbie miejsc parkingowych wskazanych w zdaniu pierwszym pkt 17.1 według stanu na ostatni dzień danego półrocza.

18. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

18.1. Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji lub z Obligacji objętych tym samym kodem w rozumieniu art. 55 ust. 2 Ustawy o Obrocie. Kompetencje oraz zasady organizacji, w tym zwoływania, odbywania i działania Zgromadzania Obligatariuszy, a także podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy reguluje Ustawa o Obligacjach, Warunki Emisji oraz Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy, stanowiący Załącznik nr 1 do Warunków Emisji.

18.2. Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji.

19. OBOWIĄZKI INFORMACYJNE

19.1. Emitent będzie publikował Materiały Informacyjne dotyczące Emitenta na Stronie Internetowej Emitenta oraz zgodnie z obowiązującymi Emitenta przepisami dotyczącymi przekazywania sprawozdań finansowych w terminach określonych w tych przepisach oraz zgodnie z postanowieniami Regulacji ASO.

19.2. Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej Emitenta również wszelkie inne informacje i dokumenty, które Emitent – jako emitent Obligacji – obowiązany jest przekazywać Obligatariuszom lub do publicznej wiadomości zgodnie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego lub regulacji obowiązujących Emitenta.

19.3. Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej Emitenta, nie później niż w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od dnia opublikowania właściwego Materiału Informacyjnego, oświadczenie o spełnieniu lub niespełnieniu warunków wskazanych w pkt 13.3.3 za okres danego półrocza kalendarzowego („**Oświadczenie Zgodności**").

19.4. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na Stronie Internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach, Emitent będzie przekazywać w formie drukowanej Firmie Inwestycyjnej pełniącej funkcję agenta dokumentacyjnego w rozumieniu art. 16 Ustawy o obligacjach – w terminie nie dłuższym niż 10 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na Stronie Internetowej Emitenta.

20. ZAWIADOMIENIA

20.1. Bez uszczerbku dla wszelkich dodatkowych wymogów przewidzianych przez bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa, Regulacje KDPW lub Regulacje ASO, wszelkie zawiadomienia i informacje kierowane przez Emitenta do Obligatariuszy będą publikowane na Stronie Internetowej Emitenta.

20.2. Wszelkie zawiadomienia skierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres siedziby Emitenta wraz ze Świadectwem Depozytowym lub innym dokumentem potwierdzającym zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza na dzień sporządzenia zawiadomienia.

21. ZMIANA TREŚCI WARUNKÓW EMISJI

21.1. Do Dnia Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji poprzez udostępnienie inwestorom aneksu do Warunków Emisji. Inwestorom, którzy złożyli zapis na Obligacje przysługiwać będzie prawo do uchylenia się od skutków złożonego zapisu w terminie 2 Dni Roboczych od dnia udostępnienia Inwestorom aneksu do Warunków Emisji. Powyższe uprawnienie nie będzie przysługiwać Inwestorom w przypadku, gdy zmiana Warunków Emisji związana będzie jedynie ze zmianą harmonogramu Oferty Obligacji.

21.2. Po Dniu Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji wyłącznie w zakresie zmiany podmiotu pełniącego funkcję administratora zabezpieczeń, w tym funkcję administratora hipoteki. Zmiana podmiotu pełniącego funkcję administratora zabezpieczeń, w tym funkcję administratora hipoteki, jest skuteczna z chwilą przeniesienia wszystkich zabezpieczeń ustanowionych dla Obligacji na rzecz nowego administratora zabezpieczeń, w tym administratora hipoteki, w szczególności: (i) przeniesienia z dotychczasowego Administratora Zabezpieczeń na nowo powołanego administratora zabezpieczeń uprawnień z tytułu ustanowienia Hipoteki, (ii) przeniesienia z dotychczasowego Administratora Zabezpieczeń na nowo powołanego administratora zabezpieczeń uprawnień z Cesji praw z polisy Emitenta oraz Cesji praw z polisy WAN 26, (iii) złożenia przez Emitenta na rzecz nowo powołanego administratora zabezpieczeń Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta (iv) złożenia przez WAN 26 na rzecz nowo powołanego administratora zabezpieczeń Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26, na warunkach wskazanych w niniejszych Warunkach Emisji.

21.3. Sprostowanie niedokładności, błędów pisarskich albo rachunkowych lub innych oczywistych omyłek nie stanowi zmiany Warunków Emisji. Tym samym Emitent jest uprawniony do korekty treści Warunków Emisji w zakresie, o którym mowa w niniejszym punkcie, bez zgody Obligatariuszy.

22. PRZEDAWNIENIE ZOBOWIĄZAŃ Z OBLIGACJI

22.1. Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się po upływie 10 (dziesięć) lat, zgodnie z art. 14 Ustawy o Obligacjach.

23. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA

23.1. 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 siedzibę Emitenta.

24. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

24.1. W sprawach związanych z Obligacjami, Firma Inwestycyjna 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.

24.2. W sprawach związanych z Obligacjami, Agent Płatniczy, Agent Kalkulacyjny, Firma Inwestycyjna oraz Administrator Zabezpieczeń działają wyłącznie w zakresie wynikającym z umów zawartych z Emitentem i nie ponoszą żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy za zobowiązania Emitenta wynikające z Obligacji ani za skuteczność dochodzenia roszczeń Obligatariuszy wobec Emitenta lub z przedmiotu zabezpieczenia Obligacji.

24.3. Agent Płatniczy, Agent Kalkulacyjny, Firma Inwestycyjna ani Administrator Zabezpieczeń nie dokonują weryfikacji lub oceny ryzyka Emitenta oraz ryzyka inwestycji w Obligacje.

24.4. W przypadku gdy jakiekolwiek 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.

25. ZAŁĄCZNIKI

1. Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. Skrót wyceny Nieruchomości 1
3. Skrót Wyceny Nieruchomości 2
4. Skrót Wyceny Nieruchomości 3
5. Skrót Wyceny Nieruchomości 4
6. Skrót Wyceny Nieruchomości 5

Warszawa, dnia ~~11~~ 17 ~~lipca~~ grudnia 2025 r.

W imieniu **„WAN" S.A.**
(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Załącznik nr 1 do Warunków Emisji

REGULAMIN ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

Postanowienia Ogólne

§ 1

1. Niniejszy Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy („**Regulamin**") znajduje zastosowanie do Obligacji serii F wyemitowanych przez „WAN" S.A. z siedzibą w Warszawie na podstawie Uchwał Emisyjnych.
2. Wyrażenia pisane w Regulaminie wielką literą, a wprost w nim niezdefiniowane, mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.
3. W przypadku, rozbieżności pomiędzy Regulaminem Zgromadzenia Obligatariuszy a Ustawą o Obligacjach lub Warunkami Emisji decydują postanowienia odpowiednio Ustawy o Obligacjach i Warunków Emisji.

§ 2

Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji lub z Obligacji objętych tym samym kodem w rozumieniu art. 55 ust. 2 Ustawy o Obrocie („**Obligacje**").

Zwoływanie Zgromadzenia Obligatariuszy

§ 3

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje Emitent:
   a) z zastrzeżeniem ust. 2 poniżej, na żądanie Obligatariusza lub Obligatariuszy reprezentujących przynajmniej 1/10 łącznej wartości nominalnej Obligacji, z wyłączeniem Obligacji posiadanych przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o Rachunkowości oraz Obligacji umorzonych („**Skorygowana Łączna Wartość Nominalna Obligacji**"); albo
   b) z własnej inicjatywy.
2. Zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy w celu przeprowadzenia głosowania nad uchwałą, o której mowa w pkt 13.3.5 zdanie drugie Warunków Emisji może żądać każdy z Obligatariuszy.
3. Żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy składa się Emitentowi na piśmie lub w postaci elektronicznej wraz z uzasadnieniem.
4. Jeżeli w terminie 14 (czternaście) dni od dnia przedstawienia Emitentowi żądania, o którym mowa w ust. 3 powyżej, Zgromadzenie Obligatariuszy nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy właściwy dla Emitenta może, po wezwaniu Emitenta do złożenia wyjaśnień na okoliczność niezwołania zgromadzenia, upoważnić do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy Obligatariuszy występujących z tym żądaniem. Sąd wyznaczy spośród Obligatariuszy występujących z żądaniem osobę uprawnioną do otwarcia Zgromadzenia Obligatariuszy.

§ 4

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje się przez ogłoszenie dokonane co najmniej na 21 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. W ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy zamieszcza się co najmniej informacje wymagane przepisami Ustawy o Obligacjach, w szczególności datę, godzinę, miejsce oraz porządek obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, a także informację o miejscu złożenia Świadectwa Depozytowego.

3. Ogłoszenie o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy Emitent publikuje na Stronie Internetowej Emitenta oraz – w przypadku Obligacji wprowadzonych do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu – w drodze raportu bieżącego. W przypadku zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy na podstawie upoważnienia sądu, o którym mowa w § 1 ust. 4 powyżej, ogłoszenie może zostać opublikowane w dzienniku ogólnopolskim.

Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy

§ 5

Zgromadzenie Obligatariuszy odbywa się w siedzibie Emitenta lub w innym miejscu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej wskazanym w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy.

§ 6

1. Obligacje dają prawo uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy, jeżeli zostanie złożone u Emitenta Świadectwo Depozytowe. Świadectwo Depozytowe powinno zostać złożone co najmniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy i nie mogą zostać odebrane przed jego zakończeniem.
2. Do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy nie uprawniają obligacje posiadane przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o Rachunkowości.
3. Listę Obligatariuszy uprawnionych do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy („**Lista Uprawnionych**") Emitent udostępnia w swojej siedzibie przez co najmniej 3 Dni Robocze przed rozpoczęciem tego zgromadzenia. Lista Uprawnionych powinna zawierać:
   a) imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania albo nazwę (firmę) oraz siedzibę Obligatariusza;
   b) liczbę Obligacji posiadanych przez Obligatariusza oraz liczbę przysługujących mu głosów.
4. Obligatariusz ma prawo przeglądać Listę Uprawnionych oraz żądać odpisu Listy Uprawnionych za zwrotem kosztów jego sporządzenia lub przesłania listy nieodpłatnie pocztą elektroniczną na wskazany przez niego adres.
5. Obligatariusz ma prawo żądać odpisu dokumentów dotyczących spraw objętych porządkiem obrad Zgromadzenia Obligatariuszy. Emitent wydaje takiemu Obligatariuszowi odpisy odpowiednich dokumentów najpóźniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy.

§ 7

1. Obligatariusz może uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika.
2. Udzielenie i odwołanie pełnomocnictwa wymagają formy pisemnej lub formy elektronicznej (w rozumieniu art. 78^1 Kodeksu Cywilnego) pod rygorem nieważności. Oświadczenie woli o udzieleniu lub odwołaniu pełnomocnictwa do wykonywania prawa głosu na rzecz Podmiotu Prowadzącego Rachunek spełnia wymagania formy pisemnej także wtedy, gdy zostanie wyrażone w postaci elektronicznej, o której mowa w art. 13 ust. 1 Ustawy o Obrocie.
3. Pełnomocnikiem Obligatariusza nie może być członek organów Emitenta, pracownik Emitenta, członek organów podmiotu sprawującego kontrolę nad Emitentem ani pracownik takiego podmiotu.

§ 8

1. Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy może odbywać się przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, o ile Emitent tak postanowi w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy. W przypadku niezamieszczenia przez Emitenta w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy informacji o możliwości uczestniczenia w tym Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, udział w tym Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej jest niedopuszczalny.
2. Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej obejmuje w szczególności:
   a) dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym wszystkich osób uczestniczących w Zgromadzeniu Obligatariuszy, w ramach której mogą one wypowiadać się w toku obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, przebywając w innym miejscu niż miejsce obrad Zgromadzenia Obligatariuszy;
   b) wykonywanie osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu przed lub w toku Zgromadzenia Obligatariuszy.

   Szczegółowe zasady udziału w Zgromadzeniu Obligatariuszy za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wskazanie platformy, za pośrednictwem której Obligatariusze mogą wziąć udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy, winny być określone w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy.

Przebieg Zgromadzenia Obligatariuszy

§ 9

1. Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera członek Zarządu Emitenta lub wyznaczony przez niego przedstawiciel. Niestawiennictwo członka Zarządu Emitenta nie powstrzymuje przeprowadzenia Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. W przypadku, gdy członek Zarządu Emitenta nie stawi się na Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz nie wyznaczy przedstawiciela do otwarcia Zgromadzenia Obligatariuszy zgodnie z ust. 1 powyżej, Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera Obligatariusz uczestniczący w Zgromadzeniu Obligatariuszy, który posiada Obligacje o największej Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej.
3. W przypadku, o którym mowa w § 3 ust. 4, Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera Obligatariusz wyznaczony przez sąd.
4. Po otwarciu Zgromadzenia Obligatariuszy spośród uczestników tego zgromadzenia wybiera się przewodniczącego zgromadzenia.
5. Przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy prowadzi obrady tego zgromadzenia, przy czym bez zgody Obligatariuszy udzielonej w formie uchwały nie ma prawa zmieniać kolejności spraw objętych porządkiem obrad.

§ 10

1. Niezwłocznie po wyborze przewodniczącego Zgromadzenia Obligatariuszy sporządza się listę obecności Obligatariuszy. Listę podpisuje przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. Lista obecności zostaje wyłożona do wglądu podczas obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.
3. Na wniosek Obligatariusza lub Obligatariuszy posiadających przynajmniej 1/10 nominalnej wartości Obligacji reprezentowanych na zgromadzeniu lista obecności powinna zostać sprawdzona przez wybraną w tym celu komisję, złożoną co najmniej z trzech osób. Wnioskodawcy mają prawo wyboru jednego członka komisji. W wyniku sprawdzenia przeprowadzonego przez komisję lista obecności może zostać uzupełniona lub sprostowana w trakcie obrad zgromadzenia.

§ 11

1. Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, jeżeli jest reprezentowana na nim co najmniej połowa Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji.
2. Członek Zarządu Emitenta jest obowiązany złożyć na Zgromadzeniu Obligatariuszy oświadczenie o Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji.

§ 12

Zgromadzenie Obligatariuszy może obradować z przerwami. Zarządzenie przerwy wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na zgromadzeniu. Łączna długość przerw nie może przekroczyć 30 dni.

Podejmowanie Uchwał

§ 13

1. Zgromadzenie Obligatariuszy podejmuje uchwały tylko w sprawach objętych porządkiem obrad.
2. Każda Obligacja daje prawo do jednego głosu na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
3. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może dotyczyć w szczególności zmiany Warunków Emisji w zakresie postanowień dotyczących:
   a) wysokości lub sposobu ustalania wysokości świadczeń wynikających z Obligacji, w tym warunków wypłaty oprocentowania;
   b) terminu, miejsca lub sposobu spełniania świadczeń wynikających z Obligacji, w tym dni, według których ustala się uprawnionych do tych świadczeń;
   c) wysokości, formy lub warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji;
   d) zasad zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy;

zwanych dalej „**postanowieniami kwalifikowanymi Warunków Emisji**".

4. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może dotyczyć także:
   a) zmiany postanowień Warunków Emisji niestanowiących postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji;
   b) określenia trybu oraz kolejności dochodzenia roszczeń z tytułu Obligacji;
   c) innych spraw zastrzeżonych w Warunkach Emisji do kompetencji Zgromadzenia Obligatariuszy.

5. Do dnia wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji zapadają większością 3/4 głosów. Od dnia wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji wymagają zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
6. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie obniżenia wartości nominalnej Obligacji wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
7. Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawach innych niż wymienione w ust. 5 i 6 zapadają bezwzględną większością głosów.

§ 14

1. Zmiana Warunków Emisji, w tym postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji, w sposób określony w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy dochodzi do skutku, jeżeli zgodę na zmianę wyrazi Emitent.
2. Oświadczenie o zgodzie lub braku zgody na zmianę Warunków Emisji Emitent jest obowiązany umieścić na Stronie Internetowej Emitenta w terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy. Brak publikacji oświadczenia oznacza brak zgody Emitenta na zmianę Warunków Emisji.

§ 15

Zgromadzenie Obligatariuszy może podjąć uchwałę pomimo braku formalnego zwołania, jeżeli Skorygowana Łączna Wartość Nominalna Obligacji jest reprezentowana na tym zgromadzeniu, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia zgromadzenia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad.

Protokół Zgromadzenia

§ 16

1. Z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy sporządza się protokół, który zawiera w szczególności:
   a) stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy;
   b) stwierdzenie zdolności Zgromadzenia Obligatariuszy do podejmowania uchwał;
   c) wskazanie rozpatrywanych przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwał wraz z przytoczeniem ich treści, przy czym przy każdej z uchwał należy podać:
      i. łączną liczbę głosów ważnych,
      ii. procentowy udział wartości Obligacji, z których oddano ważne głosy, w Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji,
      iii. liczbę głosów „za", „przeciw" i „wstrzymujących się" oraz sformułowanie decyzji zgromadzenia;
   d) zgłoszone sprzeciwy.
2. Protokół podpisują przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy i osoba sporządzająca protokół. Do protokołu dołącza się listę obecności z podpisami uczestników zgromadzenia oraz listę Obligatariuszy głosujących przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.
3. Protokół, w którym będą zamieszczone uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji, sporządza notariusz.
4. W terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy, Emitent publikuje na Stronie Internetowej Emitenta protokół z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy i udostępnia go co najmniej do dnia upływu terminu na zaskarżenie uchwał.

§ 17

1. Oryginały protokołów lub ich wypisy są gromadzone w księdze protokołów prowadzonej przez Emitenta. Do księgi protokołów dołącza się dowody prawidłowego zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy oraz pełnomocnictwa udzielone przez Obligatariuszy.
2. Księga protokołów jest jawna dla Obligatariuszy oraz może zostać udostępniona sądowi.
3. Obligatariusze oraz Administrator Zabezpieczeń mają prawo żądać wydania odpisów uchwał poświadczonych przez Emitenta za zwrotem kosztów ich sporządzenia.

Koszty Zgromadzenia

§ 18

Koszty zwołania i przeprowadzenia Zgromadzenia Obligatariuszy pokrywa w całości Emitent.

Załącznik nr 2 - Skrót wyceny Nieruchomości 1

[redacted]

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

[redacted]	Warszawa, Al. Jana Pawła II 80
[redacted]	• Województwo: mazowieckie • Miasto: Warszawa • Dzielnica: Śródmieście • Obręb: 5-01-02
[redacted]	Przedmiotem wyceny są 3 nieruchomości lokalowe zlokalizowane w budynku mieszkalno-biurowym położonym w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80, w tym • lokal nr VI o powierzchni 403,50 m² objęty księgą wieczystą nr WA4M/00234836/7 • lokal nr VII o powierzchni 409,60 m² objęty księgą wieczystą nr WA4M/00234839/4 • lokal nr 157 o powierzchni 367,80 m² objęty księgą wieczystą nr WA4M/00306307/2 Nieruchomości lokalowe zlokalizowane są budynku mieszkalno-biurowym „Babka Tower" usytuowanym na działce ewidencyjnej nr 3/1 o powierzchni 8 176 m² Zakres wyceny stanowi prawo własności 3 nieruchomości lokalowych wraz z łącznym udziałem 11807/418830 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz część budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
[redacted]	Właścicielem nieruchomości lokalowych nr 157 i VII jest WAN S.A., a nieruchomości lokalowej nr VI jest WAN Leasing Sp. z o.o.
[redacted]	Nieruchomości lokalowe, lokale nr VI VII są nie wynajęte. Lokal nr 157 jest aktualnie wykorzystywany przez właściciela.
[redacted]	Wartość rynkowa nieruchomości została oszacowana dla potrzeb emisji obligacji.
[redacted]	Wartość rynkowa nieruchomości została oszacowana w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną techniką dyskontowania strumieni dochodów oraz w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami.
[redacted]	€ 173 262 (w pierwszym roku) € 312 972 (w drugim roku)
[redacted]	€ 316 135
[redacted]	**€ 7 460 000** **(siedem milionów czterysta sześćdziesiąt tysięcy Euro)** w tym • **Lokal nr VI: € 1 480 000** • **Lokal nr VII € 1 410 000** • **Lokal nr 157 € 2 760 000** • **Dach € 1 810 000**
[redacted]	28.04.2025
[redacted]	15.04.2025

Niniejszy wyciąg powinien być czytany łącznie z całym operatem i stanowi jego integralną część.

POLISH PROPERTIES RISK PRIME

MAGDALENA GOCŁOWSKA REV
NUMER UPRAWNIEŃ 6523

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY MAGDALENA GOCŁOWSKA UPRAWNIENIA NR 6523

RECOGNISED REV EUROPEAN VALUER

EWA NOWAK REV
NUMER UPRAWNIEŃ 4639

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY EWA NOWAK UPRAWNIENIA NR 4639

rev.

Załącznik nr 3 – Skrót wyceny Nieruchomości 2

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

ADRES	Warszawa, Al. Jana Pawła II 80
LOKALIZACJA	• Województwo: mazowieckie • Miasto: Warszawa • Dzielnica: Śródmieście • Obręb: 5-01-02
PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY ORAZ OPIS NIERUCHOMOŚCI	Przedmiotem wyceny są 3 nieruchomości lokalowe zlokalizowane w budynku mieszkalno-biurowym położonym w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80, w tym • lokal nr VI o powierzchni 403,30 m² objęty księgą wieczystą nr WA4M/00234838/7 • lokal nr VII o powierzchni 409,60 m² objęty księgą wieczystą nr WA4M/00234839/4 • lokal nr 157 o powierzchni 367,80 m² objęty księgą wieczystą nr WA4M/00300307/2 Nieruchomości lokalowe zlokalizowane są budynku mieszkalno-biurowym „Babka Tower" usytuowanym na działce ewidencyjnej nr 3/1 o powierzchni 8 176 m² Zakres wyceny stanowi prawo własności 3 nieruchomości lokalowych wraz z łącznym udziałem 11807/416830 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
TYTUŁ PRAWNY	Właścicielem nieruchomości lokalowych nr 157 i VII jest WAN S.A., a nieruchomości lokalowej nr VI jest WAN Leasing Sp. z o.o.
NAJEMCY	Nieruchomości lokalowe, lokale nr VI VII są nie wynajęte. Lokal nr 157 jest aktualnie wykorzystywany przez właściciela.
CEL WYCENY	Wartość rynkowa nieruchomości została oszacowana dla potrzeb emisji obligacji
PODEJŚCIE DO WYCENY	Wartość rynkowa nieruchomości została oszacowana w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką dyskontowania strumieni dochodów oraz w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami.
ROCZNY DOCHÓD OPERACYJNY NETTO (ONE YEAR)	€ 173 262 (w pierwszym roku) € 312 972 (w drugim roku)
SZACOWANY CZYNSZ RYNKOWY ROCZNY	€ 316 135
WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI	**€ 7 468 000** **(siedem milionów czterysta sześćdziesiąt tysięcy Euro)** w tym • Lokal nr VI: **€ 1 480 000** • Lokal nr VII: **€ 1 410 000** • Lokal nr 157: **€ 2 760 000** • Dach **€ 1 818 000**
DATA SPORZĄDZENIA OPERATU	28.04.2026
DATA NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI	15.04.2026

Niniejszy wyciąg powinien być czytany łącznie z całym operatem i stanowi jego integralną część.

POLISH PROPERTIES RIVA PRIME

MAGDALENA GOCŁOWSKA REV
NUMER UPRAWNIEŃ 6523

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY MAGDALENA GOCŁOWSKA UPRAWNIENIA NR 6523

RECOGNISED REV EUROPEAN VALUER

EWA NOWAK REV
NUMER UPRAWNIEŃ 4639

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY EWA NOWAK UPRAWNIENIA NR 4639

rev.

Załącznik nr 4 – Skrót wyceny Nieruchomości 3

NIERUCHOMOŚCI LOKALOWE „BABKA TOWER"

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

ADRES	Warszawa Al. Jana Pawła II 80
LOKALIZACJA	• Województwo: mazowieckie • Miasto: Warszawa • Dzielnica: Śródmieście • Obręb: 5-01-02
PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY ORAZ OPIS NIERUCHOMOŚCI	Przedmiotem wyceny są 3 nieruchomości lokalowe zlokalizowane w budynku mieszkalno-biurowym położonym w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80, w tym • lokal nr VI o powierzchni 403,30 m² objęty księgą wieczystą nr WA4M/00234839/7 • lokal nr VII o powierzchni 409,80 m² objęty księgą wieczystą nr WA4M/00234839/4 • lokal nr 157 o powierzchni 367,80 m² objęty księgą wieczystą nr WA4M/00306307/2 Nieruchomości lokalowe zlokalizowane są budynku mieszkalno-biurowym „Babka Tower" usytuowanym na działce ewidencyjnej nr 3/1 o powierzchni 8 176 m². Zakres wyceny stanowi prawo własności 3 nieruchomości lokalowych wraz z łącznym udziałem 11807/418830 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
TYTUŁ PRAWNY	Właścicielem nieruchomości lokalowych nr 157 i VII jest WAN S.A., a nieruchomości lokalowej nr VI jest WAN Leasing Sp. z o.o.
NAJEMCY	Nieruchomości lokalowe, lokale nr VI VII są nie wynajęte. Lokal nr 157 jest aktualnie wykorzystywany przez właściciela.
CEL WYCENY	Wartość rynkowa nieruchomości została oszacowana dla potrzeb emisji obligacji.
PODEJŚCIE DO WYCENY	Wartość rynkowa nieruchomości została oszacowana w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką dyskontowania strumieni dochodów oraz w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami.
ROCZNY DOCHÓD OPERACYJNY NETTO (ONE) Z 1 ROKU	€ 173 262 (w pierwszym roku) € 312 972 (w drugim roku)
SZACOWANY DOCHÓD SYNKOWY ROCZNY	€ 316 135
WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI	**€ 7 400 000** **(siedem milionów czterysta sześćdziesiąt tysięcy Euro)** w tym: • Lokal nr VI: **€ 1 480 000** • Lokal nr VII: **€ 1 410 000** • Lokal nr 157: **€ 2 760 000** • Dach **€ 1 810 000**
DATA SPORZĄDZENIA OPERATU	28.04.2025
DATA, NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI	15.04.2025

Niniejszy wyciąg powinien być czytany łącznie z całym operatem i stanowi jego integralną część.

POLISH PROPERTIES RIVA PRIME

MAGDALENA GOCŁOWSKA REV
NUMER UPRAWNIEŃ 6523

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY MAGDALENA GOCŁOWSKA UPRAWNIENIA NR 6523

RECOGNISED REV EUROPEAN VALUER

EWA NOWAK REV
NUMER UPRAWNIEŃ 4639

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY EWA NOWAK UPRAWNIENIA NR 4639

rev.

Załącznik nr 5 – Skrót wyceny Nieruchomości 4

OPERAT SZACUNKOWY LOKALU USŁUGOWEGO *Węgorzewo, ul. Mała 6 lok. nr I*

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO LOKALU USŁUGOWEGO

adres	ul. Mała 6 lok. nr I	Województwo	Warmińsko-mazurskie
miejscowość	Węgorzewo	Powiat	węgorzewski

nr działki/obrębu	244/6 / 0002	zamawiający	WAN S.A.
nr KW lokalu	OL2G/00020859/4	data określenia wartości	11.04.2025 r.
cel wyceny	Zabezpieczenie wierzytelności		

Zbiorcze cechy nieruchomości		Opis / Ocena cechy	
Powierzchnia użytkowa lokalu usługowego [m²]		416,40 (*)	
Stan prawny		Własność	
Lokalny rynek		Dobry	
Lokalizacja / Środowisko		Dobry	
Otoczenie / Sąsiedztwo		Dobry	
Zagospodarowanie działki		Dobry	
Rodzaj zabudowy	Lokal / II kondygnacji	Wolnostojąca	Parter (3 + poddasze)
Atrakcyjność rynkowa	Styl architektoniczny	Bardzo dobra	Modern
Technologia	Funkcjonalność	Mieszana	Dobra
Stan techniczny lokalu	Jakość wykonania lokalu	Średni	Dobra
Stan funkcjonalny lokalu	Standard wykonania lokalu	Dobry	Dobra
Konstrukcja i elementy		Dobra	
Detale wykończeniowe		Średnia	
Instalacje podstawowe		Dobra	
Instalacja dodatkowe i wyposażenie		Średnie	
Zarządzanie / Administrowanie		Dobre	
Inne		ok. 30 m od linii brzegowej rzeki Węgorapa z przystanią wodną, 2 km dalej J. Mamry	
Obecna wartość rynkowa lokalu WR [PLN]		3 236 tys.	

(*) – na podstawie treści Księgi Wieczystej (zał 1);

Dodatkowe informacje

Zabudowa istniejąca ☒, realizowana ☐, zaprojektowana ☐

Cechy nieruchomości oceniono w skali pięciostopniowej; od b dobry (bdb) do niedostateczny (ndst)

Pieczęć i podpis

Autor opracowania	
Rzeczoznawca	Alojzy Kizielewicz
nr uprawnienia	16

Załącznik nr 6 – Skrót wyceny Nieruchomości 5

OPERAT SZACUNKOWY LOKALU USŁUGOWEGO *Węgorzewo ul. Mała 6 lok. nr II*

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO LOKALU USŁUGOWEGO

adres	ul. Mała 6 lok. nr II	Województwo	Warmińsko-mazurskie
miejscowość	Węgorzewo	Powiat	węgorzewski

nr działki/obrębu	244/8 / 0002	zamawiający	WAN S.A.
nr KW lokalu	OL2G/00020421/5	data określenia wartości	11.04.2025 r.
cel wyceny	Zabezpieczenie wierzytelności		

Zbiorcze cechy nieruchomości		Opis / Ocena cechy	
Powierzchnia użytkowa lokalu usługowego [m²]		238,82 (*)	
Stan prawny		Własność	
Lokalny rynek		Dobry	
Lokalizacja / Środowisko		Dobry	
Otoczenie / Sąsiedztwo		Dobry	
Zagospodarowanie działki		Dobry	
Rodzaj zabudowy	Ilość kondygnacji / piętro	Wolnostojąca	3 + poddasze / parter
Atrakcyjność rynkowa	Styl architektoniczny	Bardzo dobry	Modern
Technologia	Funkcjonalność	Mieszana	Dobry
Stan techniczny lokalu	Jakość wykonania lokalu	Dobry	Dobry
Stan funkcjonalny lokalu	Standard wykonania lokalu	Dobry	Dobry
Konstrukcja i elementy		Dobry	
Detale wykończeniowe		Dobry	
Instalacje podstawowe		Dobry	
Instalacje dodatkowe i wyposażenie		Dobry (**)	
Zarządzanie / Administrowanie		Dobry (***)	
Inne		ok. 30 m od linii brzegowej rzeki Węgorapa z przystanią wodną, 2 km dalej J. Mamry	
Obecna wartość rynkowa prawa do lokalu WR [PLN]		2 160 tys.	

(*) – na podstawie treści Księgi Wieczystej (zał 1);
(**) – urządzenia restauracyjne;
(***) – możliwość korzystania z zewnętrznego ogródka.

Dodatkowe informacje:

Zabudowa istniejąca ☒, realizowana ☐, zaprojektowana ☐

Cechy nieruchomości [illegible] w skali pięciostopniowej, od b.dobry (bdb) do niedostateczny (ndst)

Pieczęć i podpis

Autor opracowania	
Rzeczoznawca	Alojzy Kiziniewicz
nr uprawnienia	15

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII F

SPÓŁKI POD FIRMĄ

„WAN" S.A.

(„WARUNKI EMISJI")

Warszawa, 17 grudnia 2025 r.

Tekst uwzględniający zmiany zawarte w treści Uchwały nr 4/2025 z dnia 17 grudnia 2025 r. Zgromadzenia Obligatariuszy obligacji serii E oraz obligacji serii F z dnia 17 grudnia 2025 r.

1. DEFINICJE

1.1. W niniejszym dokumencie wyrażenia i zwroty pisane wielką literą mają znaczenie nadane im poniżej:

1.1.1. **„Administrator Wskaźników Referencyjnych"** oznacza podmiot sprawujący kontrolę nad opracowywaniem wskaźników referencyjnych wpisany do rejestru administratorów i wskaźników referencyjnych prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych, którym dla WIBOR i WIRON na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji jest GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie;

1.1.2. **„Administrator Zabezpieczeń"** oznacza GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi sp. p. z siedzibą w Warszawie, ul. Książęca 4, 00-498 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: 0000541501, która na podstawie umowy zawartej z Emitentem pełni funkcję **administratora zabezpieczeń** w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach, a w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Hipoteki również funkcję **administratora hipoteki** w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach;

1.1.3. **„Agent Emisji"** oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta emisji w rozumieniu art. 7a ust. 1 Ustawy o Obrocie;

1.1.4. **„Agent Kalkulacyjny"** oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta kalkulacyjnego (tj. podmiotu dokonującego obliczeń wysokości poszczególnych świadczeń z Obligacji);

1.1.5. **„Agent Płatniczy"** oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta płatniczego w rozumieniu Regulaminu KDPW (tj. podmiotu pośredniczącego w przekazywaniu KDPW środków pieniężnych na potrzeby spełnienia świadczeń z Obligacji);

1.1.6. **„Alternatywny System Obrotu"** lub **„ASO"** oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez GPW w ramach systemu Catalyst;

1.1.7. **„Brak Zezwolenia WIBOR"** oznacza, sytuację, w której administratorowi WIBOR zostało cofnięte lub zawieszone zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania WIBOR, w wyniku czego WIBOR nie może być dalej stosowany przez banki w Polsce;

1.1.8. **„Cena Emisyjna"** oznacza cenę nabycia jednej Obligacji w procesie ich emisji, określoną w pkt 7.2;

1.1.9. **„Dłużnik Hipoteczny"** oznacza każdoczesnego właściciela, względnie użytkownika wieczystego, Nieruchomości stanowiącej przedmiot Hipoteki

1.1.10. **„Dzień Emisji"** oznacza dzień, w którym po raz pierwszy prawa z Obligacji zostaną zapisane w Ewidencji. Planowany Dzień Emisji został określony w pkt 9.2;

1.1.11. **„Dzień Płatności"** oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;

1.1.12. **„Dzień Płatności Odsetek"** oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu. Dni Płatności Odsetek za poszczególne Okresy Odsetkowe zostały określone w pkt 14.4;

1.1.13. „**Dzień Roboczy**" oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dzień ustawowo wolny od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność w sposób umożliwiający podejmowanie czynności związanych z rejestracją lub przenoszeniem Obligacji i realizacją świadczeń z tytułu Obligacji;

1.1.14. „**Dzień Ustalenia Praw**" oznacza dzień, na który ustala się listę podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z Obligacji, przypadający na dwa Dni Robocze przed danym Dniem Płatności, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania odpowiednio natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta, (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, (iv) wykupu Obligacji, który następuje po Dniu Wykupu, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się 2 (drugi) Dzień Roboczy po dniu, w którym kwota świadczenia została przekazana KDPW oraz (v) innych przypadków wskazanych w bezwzględnie obowiązujących przepisach prawa, dla których zastrzeżono inny dzień jako Dzień Ustalenia Praw;

1.1.15. „**Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania**" oznacza dzień przypadający na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa;

1.1.16. „**Dzień Przydziału**" oznacza dzień, w którym Emitent dokona przydziału Obligacji. Planowany Dzień Przydziału został określony w pkt 9.1;

1.1.17. „**Dzień Weryfikacji**" oznacza dzień, na który zostanie sporządzona Cykliczna Wycena, o której mowa w pkt 15.13.1;

1.1.18. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**" oznacza odpowiednio dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta ustalony zgodnie z pkt 13.4 lub dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza ustalony zgodnie z pkt 13.3;

1.1.19. „**Dzień Wykupu**" oznacza dzień wskazany w pkt 12.1;

1.1.20. „**Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań**" ma znaczenie nadane w pkt 13.3.6 lit. a);

1.1.21. „**Emitent**" lub „**Spółka**" oznacza spółkę „WAN" S.A. z siedzibą w Warszawie, Al. Jana Pawła II 80/1, 00-175 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000018902, NIP: 5271252012, REGON: 011282079, o kapitale zakładowym w wysokości 9.600.000 zł (wpłaconym w całości), dla której prowadzona jest strona internetowa pod adresem www.wan.com.pl, będącą emitentem Obligacji;

1.1.22. „**Ewidencja**" oznacza ewidencję osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;

1.1.23. „**Firma Inwestycyjna**" oznacza spółkę Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 67, 00-838 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 0000018651, będącą firmą inwestycyjną w rozumieniu art. 3 pkt 33 Ustawy o Obrocie, za pośrednictwem której będzie prowadzona Oferta;

1.1.24. „**GPW**" oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;

1.1.25. „**Grupa Emitenta**" oznacza łącznie Emitenta oraz Podmioty Zależne Emitenta;

1.1.26. „**Hipoteka**" oznacza ograniczone prawo rzeczowe w postaci hipoteki łącznej o docelowo najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia, ustanowionej przez Emitenta oraz WAN 26 na rzecz Administratora Zabezpieczeń łącznie na Nieruchomości 1, Nieruchomości 2, Nieruchomości 3, Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5 jako zabezpieczenie Obligacji serii E oraz Obligacji, na warunkach określonych w pkt 15.4 Warunków Emisji oraz – w przypadku jej ustanowienia – Hipotekę Dodatkową;

1.1.27. „**Hipoteka Dodatkowa**" oznacza dodatkowe zabezpieczenie wykonania zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu z Obligacji oraz Pozostałych Obligacji w postaci hipoteki na Nieruchomości Dodatkowej, które zostanie ustanowione w przypadku i na warunkach określonych zgodnie z pkt 15.13.2 lit. b);

1.1.28. „**Kapitały Własne**" oznacza wartość bilansową skonsolidowanego kapitału własnego Grupy Emitenta wykazanego w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;

1.1.29. „**KDPW**" oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. oraz o ile z kontekstu nie wynika inaczej, system depozytowy prowadzony przez tę spółkę;

1.1.30. „**Kodeks Cywilny**" oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny;

1.1.31. „**Kodeks postępowania cywilnego**" oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego;

1.1.32. „**Kodeks Spółek Handlowych**" oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych;

1.1.33. „**Kontrahent Centralny**" oznacza licencjonowanego kontrahenta centralnego, za pośrednictwem, którego są rozliczane transakcje, które wykorzystują WIBOR i zabezpieczają ryzyko jego zmian, w szczególności LCH Ltd lub KDPW_CCP S.A.;

1.1.34. „**Korekta**" oznacza określone zgodnie z pkt 14.13 wartość lub działanie, które jest stosowane, aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym;

1.1.35. „**Kwota Odsetek**" oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 14;

1.1.36. „**Kwota Wykupu**" oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji na dany Dzień Płatności;

1.1.37. „**Marża**" oznacza wartość procentową określoną w pkt 14.5.1, służącą do ustalenia Oprocentowania Obligacji;

1.1.38. „**Materiały informacyjne**" oznacza łącznie sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz przyjętymi przez Emitenta zasadami (polityką) rachunkowości (i) roczne jednostkowe i skonsolidowane raporty okresowe Emitenta, (ii) półroczne jednostkowe i skonsolidowane raporty okresowe Emitenta;

1.1.39. „**Memorandum Informacyjne**", „**Memorandum**" – oznacza dokument, o którym mowa w art. 38b ust. 1 w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie, niebędący prospektem w rozumieniu Rozporządzenia 2017/1129, na podstawie którego proponuje się nabycie Obligacji, zawierający m. in. niniejsze Warunki Emisji. W przypadku kierowania Oferty do inwestorów kwalifikowanych w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129, Memorandum Informacyjne stanowi propozycję nabycia Obligacji w rozumieniu art. 34 ust. 2 Ustawy o Obligacjach;

1.1.40. „**Nieruchomość 1**" oznacza nieruchomość lokalową zlokalizowaną w budynku mieszkalno-biurowym Babka Tower (działka ewidencyjna 3/1) położoną w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80, lokal nr VII, o powierzchni 409,60 m^2, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa (X Wydział Ksiąg Wieczystych) w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr WA4M/00234839/4 stanowiącą własność Emitenta;

1.1.41. „**Nieruchomość 2**" oznacza nieruchomość lokalową zlokalizowaną w budynku mieszkalno-biurowym Babka Tower (działka ewidencyjna 3/1), położoną w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80, lokal nr 157, o łącznej powierzchni 367,8 m^2, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa (X Wydział Ksiąg Wieczystych) w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr WA4M/00306307/2, stanowiącą własność Emitenta;

1.1.42. „**Nieruchomość 3**" oznacza nieruchomość lokalową zlokalizowaną w budynku mieszkalno-biurowym Babka Tower (działka ewidencyjna nr 3/1) położonym w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80, lokal nr VI o powierzchni 403,30 m^2, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa (X Wydział Ksiąg Wieczystych) w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr WA4M/00234838/7, stanowiącą własność WAN 26;

1.1.43. „**Nieruchomość 4**" oznacza nieruchomość lokalową zlokalizowaną w Węgorzewie przy ul. Małej 6 lokal nr I, o powierzchni 416,40 m^2, dla której Sąd Rejonowy w Giżycku (VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Węgorzewie) prowadzi księgę wieczystą nr OL2G/00020859/4, stanowiącą własność WAN 26;

1.1.44. „**Nieruchomość 5**" oznacza nieruchomość lokalową zlokalizowaną w Węgorzewie przy ul. Małej 6 lokal nr II, o powierzchni 238,82 m^2, dla której Sąd Rejonowy W Giżycku (VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Węgorzewie) prowadzi księgę wieczystą nr OL2G/00020421/5, stanowiącą własność WAN 26;

1.1.45. „**Nieruchomość Dodatkowa**" oznacza nieruchomość zaakceptowaną uprzednio przez Firmę Inwestycyjną i Administratora Zabezpieczeń (przy czym akceptacja przez Administratora Zabezpieczeń będzie polegała wyłącznie na stwierdzeniu możliwości ustanowienia na takiej nieruchomości Hipoteki Dodatkowej na podstawie weryfikacji istniejących wpisów oraz ujawnionych wzmianek i ewentualnych ostrzeżeń w księdze wieczystej prowadzonej dla takiej nieruchomości) jako przedmiot Hipoteki Dodatkowej;

1.1.46. „**Nieruchomości**" oznacza łącznie Nieruchomość 1, Nieruchomość 2, Nieruchomość 3, Nieruchomość 4 i Nieruchomość 5, oraz – w przypadku ustanowienia Hipoteki Dodatkowej – Nieruchomość Dodatkową, a każda z nich z osobna zwana jest „**Nieruchomością**";

1.1.47. „**Obligacje**" oznacza emitowane przez Emitenta w ramach Programu, na podstawie Uchwały Emisyjnej, obligacje zwykłe na okaziciela serii F, których warunki emisji określają niniejsze Warunki Emisji;

1.1.48. „**Obligacje serii E**" – oznacza obligacje w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, które zostały wyemitowane przez Emitenta w liczbie 10.571 o łącznej wartości nominalnej 10.571.000 zł (słownie: dziesięć milionów pięćset siedemdziesiąt jeden tysięcy) na podstawie uchwały Zarządu Emitenta nr 1/V/2025 z dnia 27 maja 2025 r. w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii E w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji i ustalenia warunków ich emisji;

1.1.49. „**Obligatariusz**" oznacza osobę, na której Rachunku Papierów Wartościowych jest zarejestrowana przynajmniej jedna Obligacja lub osobę uprawnioną z co najmniej jednej Obligacji zapisanej na Rachunku Zbiorczym, z zastrzeżeniem, że do czasu zarejestrowania Obligacji w KDPW za Obligatariusza będzie uważać się podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji;

1.1.50. „**Odsetki**" oznacza należne Obligatariuszom świadczenie okresowe z tytułu Obligacji, obliczane i należne zgodnie z pkt 14;

1.1.51. „**Ogłoszenie Braku Reprezentatywności**" oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający publicznego oświadczenia, że WIBOR przestał lub przestanie być reprezentatywny dla właściwego dla niego rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą WIBOR miał mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności;

1.1.52. „**Ogłoszenie Końca Publikacji**" oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że WIBOR przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następca, który będzie nadal obliczał lub publikował WIBOR;

1.1.53. „**Oferta**" oznacza ofertę publiczną Obligacji prowadzoną na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a) lub lit. b) Rozporządzenia 2017/1129 poprzez kierowanie Memorandum Informacyjnego do inwestorów kwalifikowanych w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129 lub do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129, tj. w sposób, który stanowi publiczną ofertę papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, dla której obowiązujące przepisy prawa nie przewidują obowiązku opublikowania prospektu;

1.1.54. „**Okres Odsetkowy**" oznacza okres, od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. 17 czerwca 2025 r. (włącznie z tym dniem) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) oraz każdy następny okres trwający od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie) do następnego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia). Szczegółowe daty rozpoczęcia i zakończenia poszczególnych Okresów Odsetkowych zostały określone w pkt 14.4;

1.1.55. „**Okres Opóźnienia w Powiadomieniu**" ma znaczenie nadane w pkt 13.3.6 lit. f);

1.1.56. „**Oprocentowanie**" oznacza Stopę Bazową powiększoną o Marżę, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek, zgodnie z pkt 14.5.1;

1.1.57. „**Oświadczenie KDPW**" ma znaczenie nadane w pkt 15.15.2;

1.1.58. „**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta**" ma znaczenie nadane w pkt 16.1;

1.1.59. „**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Nabywcę z Grupy Emitenta**" ma znaczenie nadane w pkt 15.15.3 b);

1.1.60. „**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26**" ma znaczenie nadane w pkt 16.2;

1.1.61. „**Oświadczenie Zgodności**" ma znaczenie nadane w pkt 19.3;

1.1.62. „**PLN**", „**zł**" lub „**złoty**" oznacza polski złoty, tj. oficjalny środek płatniczy w Rzeczpospolitej Polskiej zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o denominacji złotego;

1.1.63. „**Podmiot Prowadzący Rachunek**" oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;

1.1.64. „**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;

1.1.65. „**Podmioty Zależne Emitenta**" oznacza podmioty objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Emitenta;

1.1.66. „**Podstawowa Działalność Gospodarcza**" oznacza działalność gospodarczą polegającą na kupnie i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek, wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami – własnymi lub dzierżawionymi, pośrednictwie w obrocie nieruchomościami, zarządzaniu nieruchomościami na zlecenie oraz w przypadku Emitenta działalności holdingów finansowych;

1.1.61a „**Pozostałe Obligacje**" oznacza Obligacje serii E oraz obligacje, w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, które zostaną wyemitowane przez Emitenta w przyszłości (z wyłączeniem Obligacji objętych niniejszymi Warunkami Emisji), z których wierzytelności będą mogły zostać docelowo zabezpieczone hipoteką umowną łączną ustanowioną na tych samych Nieruchomościach, które są przedmiotem Hipoteki mającej zabezpieczać wierzytelności z Obligacji i z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia;

1.1.67. „**Prawo Restrukturyzacyjne**" oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne;

1.1.68. „**Prawo Upadłościowe**" oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe;

1.1.69. „**Premia**" ma znaczenie nadane w pkt. 13.4.7;

1.1.70. „**Program**" oznacza ustanowiony przez Emitenta na podstawie Uchwał o Programie bezprospektowy program emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych obligacji nie wyższej niż 50.000.000 zł (pięćdziesiąt milionów złotych);

1.1.71. „**Przypadek Naruszenia**" ma znaczenie nadane w pkt 13.3.3;

1.1.72. „**Rachunek do Obsługi Obligacji**" oznacza rachunek papierów wartościowych i rachunek pieniężny (zwany również rachunkiem maklerskim), który zostanie otwarty dla Emitenta w Firmie Inwestycyjnej w celu obsługi świadczeń z tytułu Obligacji oraz Pozostałych Obligacji;

1.1.73. „**Rachunek Obligacji**" oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;

1.1.74. „**Rachunek Papierów Wartościowych**" oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;

1.1.75. „**Rachunek Zbiorczy**" oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie;

1.1.76. „**Regulacje ASO**" oznaczają obowiązujące regulaminy, uchwały, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez GPW określające zasady działania alternatywnego systemu obrotu Catalyst, w szczególności Regulamin ASO;

1.1.77. „**Regulacje KDPW**" oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności Regulamin KDPW i Szczegółowe Zasady Działania KDPW;

1.1.78. „**Regulamin ASO**" oznacza Regulamin alternatywnego systemu obrotu (stan prawny na dzień 22 listopada 2024 r., z późniejszymi zmianami);

1.1.79. „**Regulamin GPW**" oznacza Regulamin GPW (stan prawny na dzień 26 marca 2025 r., z późniejszymi zmianami);

1.1.80. „**Regulamin KDPW**" oznacza Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie (stan prawny na dzień 28 lutego 2025 r., z późniejszymi zmianami);

1.1.81. „**Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych**" 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;

1.1.82. „**Rozporządzenie 2017/1129**" lub „**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;

1.1.83. „**Stopa Bazowa**" oznacza ustaloną zgodnie z pkt 14.7 – 14.22 stopę bazową, mającą zastosowanie do obliczenia Oprocentowania Obligacji;

1.1.84. „**Strona Internetowa Emitenta**" oznacza stronę internetową Emitenta dostępną pod adresem www.wan.com.pl lub innym, który go zastąpi;

1.1.85. „**Szczegółowe Zasady Działania KDPW**" oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych (stan prawny na dzień 18 listopada 2024 r., z późniejszymi zmianami);

1.1.86. „**Świadectwo Depozytowe**" oznacza świadectwo depozytowe w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie;

1.1.87. „**Uchwały Emisyjne**" oznacza łącznie uchwałę Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 8 lipca 2025 r. w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii F w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji oraz uchwałę Zarządu Emitenta nr 1/VII/2025 z dnia 11 lipca 2025 r. w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii F w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji i ustalenia warunków ich emisji;

1.1.88. „**Uchwały o Programie**" oznacza łącznie uchwałę Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 3 z dnia 12 marca 2025 r. w sprawie ustanowienia w Spółce bezprospektowego programu emisji obligacji oraz uchwałę Zarządu Emitenta nr 1/III/2025 z dnia 12 marca 2025 r. w sprawie ustanowienia w Spółce bezprospektowego programu emisji obligacji;

1.1.89. „**Ustawa o Obligacjach**" oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;

1.1.90. „**Ustawa o Obrocie**" oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi;

1.1.91. „**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;

1.1.92. „**Ustawa o Rachunkowości**" oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości;

1.1.93. „**WAN 26**" oznacza spółkę „WAN 26" sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Al. Jana Pawła II 80/1, 00-175 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XVI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000213850, NIP: 5252310872, REGON: 015799709, o kapitale zakładowym w wysokości 30.755.950 zł;

1.1.94. „**Warunki Emisji**" oznaczają niniejszy dokument, który stanowi warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach;

1.1.95. „**Wcześniejszy Wykup**" oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na warunkach określonych w pkt 13;

1.1.96. „**WIBOR**" oznacza wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate), którego administratorem jest GPW Benchmark S.A. i którego stawki ustalane są na fixingu zgodnie z „Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR", a następnie publikowane w danym dniu roboczym przez wyżej wymienionego administratora, lub za pośrednictwem uprawnionych dystrybutorów informacji;

1.1.97. „**Wskaźnik Alternatywny**" oznacza wskaźnik referencyjny, ustalony zgodnie z pkt 14.11, który zastępuje WIBOR w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji;

1.1.98. „**Wskaźnik Zadłużenia Netto**" oznacza stosunek łącznej wartości Zadłużenia Finansowego Netto do Kapitałów Własnych, obliczany każdorazowo na dzień, na który sporządzono roczne lub odpowiednio półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta i ustalany na podstawie danych zawartych w opublikowanym przez Emitenta odpowiednio rocznym lub półrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;

1.1.99. „**Zadłużenie Finansowe**" oznacza skonsolidowane zadłużenie Grupy Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta (w zależności od kontekstu) (bez podwójnego liczenia) z tytułu:

i. pożyczonych środków pieniężnych, udostępnionych przez banki lub inne podmioty i osoby trzecie,

ii. obligacji lub innych dłużnych papierów wartościowych,

iii. wszelkich zobowiązań z tytułu umów leasingu lub sprzedaży ratalnej, które zgodnie ze stosowanymi przez Grupę Emitenta zasadami (polityką) rachunkowości są traktowane jako zobowiązania bilansowe, z wyłączeniem zobowiązań z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, oraz

iv. oprocentowanych umownie kwot pozyskanych w ramach innych transakcji, mających z gospodarczego punktu widzenia skutek pożyczki (przy czym dla uniknięcie wątpliwości za takowe nie są uznawane zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz zaliczek, przedpłat lub zadatków otrzymanych z tytułu sprzedaży nieruchomości lub ich części, w szczególności z tytułu zawartych umów deweloperskich i przedwstępnych sprzedaży mieszkań) oraz zobowiązań z tytułu faktoringu odwrotnego,

powiększone o wartość udzielonych przez podmioty z Grupy Emitenta za zobowiązania podmiotów spoza tej grupy kapitałowej gwarancji, poręczeń, wystawionych weksli i innych tytułów prawnych, które mogą skutkować powstaniem zobowiązań finansowych, do niższej z następujących kwot: (i) bieżącego salda gwarantowanego lub poręczanego zobowiązania albo (ii) maksymalnej wysokości udzielonej gwarancji;

1.1.100. „**Zadłużenie Finansowe Netto**" oznacza łączną wartość bilansową skonsolidowanego Zadłużenia Finansowego Grupy Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta (w zależności od kontekstu) pomniejszoną o:

i. skonsolidowaną wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów posiadanych przez Grupę Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta (w zależności od kontekstu),

ii. wartość depozytów ustanowionych w celu zabezpieczenia spłaty Zadłużenia Finansowego Grupy Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta (w zależności od kontekstu),

iii. wartość środków pieniężnych o ograniczonej dostępności w związku z wpłatami z tytułu zawartych umów deweloperskich i przedwstępnych sprzedaży mieszkań na rachunki powiernicze;

1.1.101. „**Zgromadzenie Obligatariuszy**" oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji w rozumieniu art. 46 Ustawy o Obligacjach.

1.2. O ile z kontekstu nie wynika wprost inaczej w Warunkach Emisji:

1.2.1. wszelkie wyrażenia zdefiniowane w pkt 1.1 w liczbie pojedynczej mają przypisane znaczenie także w liczbie mnogiej i odwrotnie;

1.2.2. wszelkie odwołania do punktów odnoszą się do odpowiednich punktów Warunków Emisji;

1.2.3. wszelkie odniesienia do jakiegokolwiek dokumentu obejmują wszelkie jego zmiany oraz załączniki;

1.2.4. wszelkie odniesienia do przepisu prawa należy interpretować jako odniesienia do treści tego przepisu z każdorazowymi zmianami lub, w razie jego uchylenia lub utraty mocy obowiązującej, do przepisu, który go uchylił, albo który reguluje zasadniczo taką samą materię, jak przepis uchylony;

1.2.5. wszelkie odniesienia do jakiegokolwiek podmiotu oznaczają również następców prawnych takiego podmiotu.

2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI

2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii oznaczonej jako F, 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 w terminach w nich określonych.

2.2. Obligacje stanowią nieodwołalne, niepodporządkowane i bezwarunkowe zobowiązania Emitenta, równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa) równe względem wszystkich pozostałych, obecnych lub przyszłych, niezabezpieczonych rzeczowo i niepodporządkowanych zobowiązań Emitenta.

2.3. Obligacje nie mają formy dokumentu. Prawa z Obligacji powstają z chwilą zapisania ich po raz pierwszy w Ewidencji i do czasu rejestracji Obligacji w KDPW przysługują osobom wpisanym w Ewidencji jako osoby uprawnione z tych Obligacji. Od dnia rejestracji Obligacji w KDPW skutkującej zapisaniem Obligacji na Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczym, Obligacje będą przysługiwać osobie będącej posiadaczem tego Rachunku Papierów Wartościowych lub odpowiednio osobie wskazanej podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osoba uprawniona z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym w liczbie wynikającej z tego wskazania.

2.4. Z zastrzeżeniem zdania następnego, Emitent jest jedynym podmiotem, od którego Obligatariusze mogą dochodzić spełnienia wierzytelności wynikających z Obligacji, z zastrzeżeniem przypadków połączenia lub przekształcenia Emitenta, w których – na zasadzie sukcesji uniwersalnej lub kontynuacji – podmiotem odpowiedzialnym za wykonanie zobowiązań wynikających z Obligacji będzie następca prawny lub podmiot po przekształceniu. W przypadku niewykonania przez Emitenta jego zobowiązań z tytułu Obligacji na zasadach określonych w Warunkach Emisji odpowiedzialność rzeczową z przedmiotu Hipoteki z chwilą jej ustanowienia, poza Emitentem odpowiadającym osobiście ponosić będzie również WAN 26, a w przypadku ustanowienia Hipoteki Dodatkowej – także właściciel (użytkownik wieczysty) Nieruchomości Dodatkowej.

2.5. Emitent zamierza ubiegać się o asymilację Obligacji z Obligacjami serii E poprzez oznaczenie ich tym samym kodem ISIN (zgodnie z Regulacjami KDPW) i wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO Catalyst.

3. PODSTAWA PRAWNA I TRYB EMISJI OBLIGACJI

3.1. Obligacje emitowane są zgodnie z Ustawą o Obligacjach i Uchwałami o Programie, na podstawie Uchwał Emisyjnych.

3.2. Do Obligacji mają również zastosowanie właściwe przepisy prawa dotyczące instrumentów finansowych, a także odpowiednie Regulacje KDPW i Regulacje ASO.

3.3. Obligacje emitowane są w trybie art. 33 pkt 1) Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych na podstawie (i) art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia Prospektowego, poprzez kierowanie Memorandum Informacyjnego wyłącznie do inwestorów kwalifikowanych w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia Prospektowego lub (ii) art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia Prospektowego poprzez kierowanie Memorandum Informacyjnego do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia Prospektowego, tj. oferty publicznej papierów wartościowych, dla której nie ma obowiązku udostępnienia prospektu.

3.4. Inwestor może złożyć zapis na Obligacje w formie pisemnej lub w postaci elektronicznej, w sposób szczegółowo określony w Memorandum Informacyjnym.

4. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI

4.1. Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona, z zastrzeżeniem postanowień art. 8 ust. 4 – 8 oraz art. 8a ust. 1 Ustawy o Obligacjach.

4.2. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować do dnia rejestracji Obligacji w KDPW – zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach i Ustawy o Obrocie, a od dnia rejestracji Obligacji w KDPW – zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach, Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW.

4.3. Po ustaleniu uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu Obligacji prawa z Obligacji nie mogą być przenoszone. Jeżeli Emitent nie spełni w terminie przewidzianym w Warunkach Emisji świadczeń z tytułu wykupu Obligacji albo spełni je tylko w części, możliwość przenoszenia praw z Obligacji zostanie przywrócona po upływie tego terminu, przy czym prawa z Obligacji nie będą mogły zostać przeniesione na klienta detalicznego w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie.

4.4. Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do Alternatywnego Systemu Obrotu. Emitent złoży do GPW wniosek o wprowadzenie Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu w terminie 12 (dwunastu) miesięcy od Dnia Emisji.

5. CEL EMISJI

5.1. Emitent nie określa celu emisji Obligacji w rozumieniu art. 32 Ustawy o Obligacjach.

6. WALUTA OBLIGACJI

6.1. Obligacje są emitowane w złotych (PLN).

7. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA

7.1. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000 (jeden tysiąc) złotych.

7.2. Cena emisyjna jednej Obligacji jest uzależniona od dnia, w którym zostanie złożony zapis na Obligacje i w poszczególnych dniach przyjmowania zapisów wynosi:

Dzień złożenia zapisu	Cena Emisyjna
14 lipca 2025 r.	1.000 zł
15 lipca 2025 r.	1.000,30 zł
16 lipca 2025 r.	1.000,60 zł
17 lipca 2025 r.	1.000,89 zł
18 lipca 2025 r.	1.001,19 zł
19 lipca 2025 r.	1.001,48 zł
20 lipca 2025 r.	1.001,78 zł
21 lipca 2025 r.	1.002,08 zł
22 lipca 2025 r.	1.002,37 zł
23 lipca 2025 r.	1.002,67 zł
24 lipca 2025 r.	1.002,96 zł
25 lipca 2025 r.	1.003,26 zł

8. WIELKOŚĆ EMISJI

8.1. Przedmiotem emisji (Oferty) jest nie więcej niż 20.429 (dwadzieścia tysięcy czterysta dwadzieścia dziewięć) Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 20.429.000 (dwadzieścia milionów czterysta dwadzieścia dziewięć tysięcy) złotych.

8.2. Ostateczna liczba i łączna wartość nominalna wyemitowanych Obligacji zostanie określona wskutek dokonania przez Emitenta przydziału Obligacji i ich rejestracji w Ewidencji.

9. PLANOWANY DZIEŃ PRZYDZIAŁU, PLANOWANY DZIEŃ EMISJI I PRZYDZIAŁ OBLIGACJI

9.1. Planowanym Dniem Przydziału jest dzień 29 lipca 2025 r.

9.2. Planowanym Dniem Emisji jest dzień 30 lipca 2025 r.

9.3. Przydział Obligacji zostanie dokonany pod warunkiem łącznego (kumulatywnego) ziszczenia się następujących zdarzeń:

9.3.1 opłacenia przyjętych zapisów na Obligacje;

9.3.2 osiągnięcia progu emisji, o którym mowa w pkt 10.1 Warunków Emisji;

9.3.3 dostarczenia najpóźniej do Dnia Przydziału Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Zabezpieczeń następujących dokumentów:

a) oświadczeń o których mowa w pkt 1.15.4 Warunków Emisji,

b) Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26,

c) Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta,

przy czym powyższe dokumenty powinny zostać dostarczone Administratorowi Zabezpieczeń w oryginale lub kopii poświadczonej notarialnie. Dopuszcza się dostarczenie Firmie Inwestycyjnej skanów powyższych dokumentów, pod warunkiem potwierdzenia przez Administratora Zabezpieczeń otrzymania ich w formie wymaganej Warunkami Emisji. Za wystarczające uznaje się przekazanie takiego potwierdzenia przez Administratora Zabezpieczeń za pośrednictwem poczty elektronicznej na uzgodniony pomiędzy stronami adres e-mail Firmy Inwestycyjnej.

10. PRÓG EMISJI

10.1. Emitent określił próg emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach na poziomie 5.000 (pięć tysięcy) Obligacji.

11. ŚWIADCZENIA Z OBLIGACJI

11.1. Obligatariuszom przysługuje prawo wyłącznie do następujących świadczeń:

11.1.1. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Wykupu;

11.1.2. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Odsetek;

11.1.3. świadczenia pieniężnego dodatkowego w postaci Premii.

11.2. Z Obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego ze strony Emitenta.

11.3. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.

11.4. 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. W związku z powyższym, miejscem spełnienia świadczenia z Obligacji jest siedziba Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na który spełniane jest powyższe świadczenie.

11.5. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia są wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w Dniu Płatności.

11.6. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane z uwzględnieniem odpowiednich potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych, jeśli obowiązek dokonania przez Emitenta (lub inny podmiot) takiego potrącenia lub pobrania wynika z przepisów prawa obowiązującego w Dniu Płatności. Emitent nie będzie dokonywał na rzecz Obligatariuszy zwrotu kwot wyrównujących pobrane podatki ani żadnych dodatkowych płatności, jeżeli z jakąkolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku, opłaty lub innych należności publicznoprawnych.

11.7. Informacje o numerze rachunku bankowego oraz wszelkie inne informacje i dokumenty wymagane przez Podmiot Prowadzący Rachunek powinny być przez Obligatariusza przekazane w formie i w terminach określonych w regulacjach wewnętrznych takiego podmiotu. Dla uniknięcia wątpliwości, brak płatności na rzecz Obligatariusza świadczenia pieniężnego z tytułu Obligacji spowodowany brakiem przekazania przez tego Obligatariusza informacji o numerze rachunku lub wskazaniem przez Obligatariusza nieprawidłowego rachunku nie stanowi zwłoki lub opóźnienia Emitenta w spełnieniu takiego świadczenia.

11.8. W przypadku opóźnienia Emitenta w spełnieniu świadczeń z tytułu Obligacji Obligatariuszom przysługiwać będą odsetki ustawowe za opóźnienie.

12. WYKUP OBLIGACJI

12.1. Dniem Wykupu jest dzień 17 czerwca 2029 r.

12.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 13, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**"):

12.2.1. na żądanie Obligatariusza zgodnie z pkt 13.3. lub

12.2.2. na żądanie Emitenta zgodnie z pkt 13.4.

12.3. Jeżeli Dzień Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, Obligacje zostaną wykupione w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Wykupu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

12.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek, a w przypadku Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta także Premii.

12.5. Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.

12.6. Zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 3 Ustawy o Obligacjach, Emitent przewiduje możliwość zaliczenia wierzytelności z tytułu wykupu Obligacji na poczet ceny nabycia obligacji emitowanych w przyszłości.

13. WCZEŚNIEJSZY WYKUP OBLIGACJI

13.1. Natychmiastowy wykup w przypadku likwidacji Emitenta zgodnie z art. 74 ust. 5 Ustawy o Obligacjach

13.1.1. W przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby termin ich wykupu jeszcze nie nastąpił.

13.1.2. W przypadku natychmiastowego wykupu Obligacji Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego do dnia natychmiastowego wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

13.2. Natychmiastowy wykup w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia zgodnie z art. 74 ust. 4 Ustawy o Obligacjach

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

13.2.2. W przypadku natychmiastowego wykupu Obligacji Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego do dnia natychmiastowego wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

13.3. Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza

13.3.1. Wcześniejszy wykup zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o Obligacjach

a) W przypadku, gdy Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Obligacji, każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych Obligacji.

b) Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia w spełnieniu któregokolwiek ze świadczeń z tytułu Obligacji, nie krótszego jednak niż 3 dni.

13.3.2. Wcześniejszy Wykup zgodnie z art. 74 ust. 3 Ustawy o Obligacjach

W przypadku, gdy Emitent nie ustanowił lub nie spowodował ustanowienia zabezpieczenia w terminach wynikających z Warunków Emisji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.

13.3.3. Inne przypadki Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza

W przypadku, gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej („**Przypadek Naruszenia**"), każdy Obligatariusz może żądać wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji:

a) <u>Zmiana Podstawowej Działalności Gospodarczej</u>

Emitent zmieni w istotnej części rodzaj prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej. Za zmianę rodzaju prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej w istotnej części rozumie się sytuację, w której przychody Grupy Emitenta z Podstawowej Działalności Gospodarczej wyniosą mniej niż 50% całkowitych przychodów Grupy Emitenta na podstawie ostatniego rocznego oraz półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta.

b) <u>Zaprzestanie działalności</u>

Emitent zaprzestanie lub oświadczy, że zamierza zaprzestać prowadzenia, w całości lub istotnej części, Podstawowej Działalności Gospodarczej.

c) Zgody, licencje, zezwolenia

Zostaną wycofane lub przestaną obowiązywać jakiekolwiek zgody lub zezwolenia lub licencje umożliwiające Emitentowi wykonywanie Podstawowej Działalności Gospodarczej, przy czym przesłanka ta odnosi się do takiej kategorii zgód lub zezwoleń lub licencji, które warunkują w ogóle prowadzenie przez Emitenta całej Podstawowej Działalności Gospodarczej i nie dotyczą w szczególności poszczególnych zgód lub decyzji administracyjnych odnoszących się do wydawanych Emitentowi pozwoleń/decyzji administracyjnych na realizację danych projektów deweloperskich.

d) Brak spłaty Zadłużenia Finansowego:

i. Jakiekolwiek Zadłużenie Finansowe Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta, w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych (przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy może na wniosek Emitenta ustalić wyższy limit), nie zostanie spłacone w terminie.

ii. Zadłużenie Finansowe Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych (przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy może na wniosek Emitenta ustalić wyższy limit), w sposób prawnie skuteczny zostanie postawione w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego Zadłużenia Finansowego na skutek naruszenia warunków umowy będącej podstawą takiego Zadłużenia Finansowego i stan wymagalności nie zostanie usunięty w okresie przewidzianym w takiej umowie na usunięcie takiego naruszenia (w tym spłatę), a w przypadku braku takiego okresu w okresie 14 (czternastu) dni od dnia postawienia w stan wymagalności i jednocześnie Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta nie dokona zapłaty takich należności postawionych w stan wymagalności w terminie.

e) Naruszenie Wskaźnika Zadłużenia Netto:

Wskaźnik Zadłużenia Netto (po zaokrągleniu do części setnych) będzie wyższy niż 1,00 (jeden).

f) Inne obligacje

i. Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta podejmie decyzję o przydziale obligacji, których termin wykupu/spłaty przypada przed Dniem Wykupu, chyba że środki pieniężne pozyskane w ten sposób zostaną w całości przeznaczone na wykup Obligacji lub refinansowanie istniejących zobowiązań finansowych, o terminie wykupu/spłaty przypadającym przed Dniem Wykupu, z zastrzeżeniem możliwości dokonania przez Emitenta lub podmiot z Grupy Emitenta przydziału obligacji emitowanych na warunkach rynkowych o terminie wykupu/spłaty przypadającym przed Dniem Wykupu w łącznej kwocie nie wyższej niż łączna wartość nominalna obligacji Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta wykupionych po Dniu Emisji.

ii. Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta wykupi lub nabędzie w celu umorzenia lub podejmie decyzję o wcześniejszym wykupie innych obligacji o terminie zapadalności przypadającym po terminie zapadalności Obligacji, chyba że (i) taki wcześniejszy wykup wynika z obligatoryjnego (częściowego) wykupu takich obligacji dokonywanego zgodnie z warunkami ich emisji w związku ze sprzedażą przedmiotu zabezpieczenia takich obligacji lub (ii) Emitent dokona równoczesnego wykupu wszystkich nieumorzonych Obligacji.

iii. Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta podejmie decyzję o emisji obligacji, których warunki będą uprawniały wierzyciela do żądania wykupu/spłaty takiego zobowiązania bez spełnienia jakiegokolwiek warunku, z wyłączeniem pożyczek udzielonych przez podmioty z Grupy Emitenta na rzecz innych podmiotów z Grupy Emitenta, (bezwarunkowa opcja put), przy czym uprawnienia wierzyciela do żądania od Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta wcześniejszego wykupu: (i) pod warunkiem, którego spełnienie zależy od Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta, w szczególności od akceptacji przez Emitenta lub podmiot z Grupy Emitenta żądania wierzyciela, lub (ii) pod warunkiem pozornym, lub (iii) pod innym warunkiem, którego charakter prowadzi w rzeczywistości do umożliwienia wierzycielowi nieograniczonego żądania od Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta wcześniejszego wykupu, uznaje się zastrzeżenie dla wierzyciela bezwarunkowego żądania od Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta wcześniejszego ich wykupu.

g) <u>Zysk. Wypłata dywidendy:</u>

Bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji, Emitent dokona wypłat z tytułu uczestnictwa w spółce na rzecz któregokolwiek z akcjonariuszy Emitenta [w tym w szczególności z tytułu obniżenia kapitału zakładowego, umorzenia akcji lub nabycia akcji własnych, wypłaty zysku (dywidendy) lub zaliczki na poczet zysku (dywidendy) lub innej wypłaty o podobnym skutku ekonomicznym, która spowoduje obniżenie Kapitałów Własnych]:

i. w przypadku straty netto za ostatni rok obrotowy wykazanej w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta; lub

ii. o wartości przekraczającej jednorazowo lub łącznie w okresie kolejnych 12 miesięcy kalendarzowych 30.000.000 (trzydzieści milionów) złotych.

h) <u>Rozporządzanie majątkiem</u>

Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta dokona transakcji lub serii transakcji na rzecz innego podmiotu (nienależącego do Grupy Emitenta), której/których przedmiotem będą aktywa o wartości rynkowej jednostkowo lub łącznie przekraczającej 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych na warunkach rażąco odbiegających, na niekorzyść Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta, od powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym (przy czym za rażąco niekorzystne uważane będzie rozporządzenie o wartości o 30% niższej od wartości rynkowej), 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.

i) Udzielanie finansowania

Bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, Emitent lub jakikolwiek podmiot z Grupy Emitenta udzieli po Dniu Emisji pożyczki, nabędzie obligacje lub dokona innej podobnej transakcji mającej na celu udzielenie finansowania podmiotowi spoza Grupy Emitenta, z wyłączeniem:

- nabywania polskich obligacji skarbowych;
- lokowania środków pieniężnych w bankach prowadzących działalność w Polsce;
- udostępnienia finansowania dłużnego spółkom celowym lub podmiotom będącym wspólnikami w spółkach celowych, które to spółki są podmiotami powiązanymi z Emitentem oraz są odpowiedzialne za projekt prowadzony przez Grupę Emitenta pod warunkiem, że środki umożliwią realizację lub będą związane z realizacją projektu prowadzonego wspólnie z Grupą Emitenta;
- innych transakcji zawartych po Dniu Emisji Obligacji, których łączna kwota, rozumiana jako nierozliczone saldo na dany dzień, nie przekracza łącznie w żadnym czasie kwoty równej co najmniej 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych lub równowartości tej kwoty w innej walucie.

j) Udzielanie zabezpieczenia za zobowiązania podmiotów spoza Grupy Emitenta:

i. Bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta udzieli po Dniu Emisji Obligacji poręczenia za zobowiązania podmiotu spoza Grupy Emitenta, z wyłączeniem: (i) poręczeń za zobowiązania spółek celowych lub podmiotów będących wspólnikami w spółkach celowych, które to spółki są podmiotami powiązanymi z Emitentem oraz są odpowiedzialne za projekt prowadzony przez Grupę Emitenta pod warunkiem, że poręczane zobowiązanie jest związane z realizacją projektu prowadzonego wspólnie z Grupą Emitenta oraz (ii) innych transakcji, których łączna kwota, rozumiana jako aktualne saldo udzielonych i niewygasłych poręczeń na dany dzień, nie przekracza łącznie w żadnym czasie kwoty 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych lub równowartości tej kwoty w innych walutach.

ii. Bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta ustanowi po Dniu Emisji Obligacji hipotekę na jakiejkolwiek nieruchomości będącej jego własnością lub na przysługującym mu prawie użytkowania wieczystego jako zabezpieczenie zobowiązania podmiotu spoza Grupy Emitenta, z zastrzeżeniem możliwości swobodnego (bez konieczności uzyskania odrębnych zgód) ustanowienia przez Emitenta lub podmiot z Grupy Emitenta takiej hipoteki do kwoty 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych za zobowiązania podmiotu, w którym Witold Anyszka (PESEL: 62092000012) lub Rafał Anyszka (PESEL: 83072000213) pełni funkcję beneficjenta rzeczywistego.

k) Regulowanie zobowiązań przez Emitenta oraz podmioty z Grupy Emitenta:

i. Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta nie zapłaci w wymaganym terminie kwoty równej jednorazowo lub łącznie co najmniej 5.000.000 (pięć milionów) złotych, zasądzonej jednym lub więcej prawomocnym orzeczeniem lub ostateczną lub prawomocną decyzją administracyjną.

ii. Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta ogłosi, że stał się niezdolny do spłaty swoich zobowiązań w terminach ich wymagalności.

l) Niewypłacalność:

i. Emitent stanie się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Prawa Upadłościowego lub Prawa Restrukturyzacyjnego.

ii. Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu niemożności terminowego wykonania swoich zobowiązań będzie prowadził negocjacje z ogółem swoich wierzycieli.

iii. Z powodu zagrożenia niewypłacalnością Emitent rozpocznie negocjacje z ogółem swoich wierzycieli lub pewną kategorią swoich wierzycieli z zamiarem zmiany zasad spłaty swojego zadłużenia.

iv. Emitent zawrze z nadzorcą układu umowę o sprawowanie nadzoru nad przebiegiem postępowania o zatwierdzenie układu.

v. Emitent rozpocznie samodzielne zbieranie głosów dotyczące propozycji układowej, np. dostarczy któremukolwiek ze swoich wierzycieli kartę do głosowania.

m) Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne:

i. Zostanie zwołane posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta w celu podjęcia uchwały:

(a) w przedmiocie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta, lub

(b) w przedmiocie złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta w rozumieniu art. 2 Prawa Restrukturyzacyjnego, lub

(c) w przedmiocie podjęcia jakichkolwiek czynności mających na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego w stosunku do Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta, w szczególności w przedmiocie przygotowania propozycji układowych, zawarcia umowy z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub w przedmiocie ustalenia dnia układowego w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego, lub

(d) odbędzie się bez zwołania posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta obejmujące swym porządkiem lub przebiegiem podjęcie uchwały w ww. sprawach.

ii. Zostanie podjęta przez organ Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta jakakolwiek z uchwał, o których mowa powyżej.

iii. Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta podejmie jakiekolwiek czynności mające na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego (za wyjątkiem złożenia wniosku o zatwierdzenie układu), w szczególności zawrze umowę z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub ustali dzień układowy w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego lub przedłoży wierzycielom propozycje układowe, w tym przedłoży wierzycielom karty do głosowania, o których mowa w art. 212 i 213 Prawa Restrukturyzacyjnego.

iv. Zostanie wyznaczony tymczasowy nadzorca sądowy lub zarządca przymusowy przedsiębiorstwa Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta.

n) Egzekucja:

Na podstawie prawomocnego tytułu wykonawczego umożliwiającego egzekwowanie od Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta świadczenia o wartości nominalnej (bez odsetek i zasądzonych kosztów) stanowiącej co najmniej 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych, nastąpi prawomocne zajęcie komornicze lub zostanie skierowana egzekucja, która nie zostanie umorzona lub uchylona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 120 (stu dwudziestu) dni od dnia uzyskania przez Emitenta lub przez podmiot z Grupy Emitenta informacji o jej rozpoczęciu, i w razie wniesienia środka zaskarżenia nie zostanie we wskazanym powyżej terminie wstrzymana do czasu rozpatrzenia środka zaskarżenia.

o) Rozwiązanie Emitenta lub zmiana siedziby

Wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała Walnego Zgromadzenia 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.

p) Zmiana kontroli

i. Łącznie Witold Anyszka (PESEL: 62092000012) i Rafał Anyszka (PESEL: 83072000213) utracą kontrolę nad Emitentem, tj. bezpośrednio lub pośrednio będą posiadali łącznie akcje Emitenta uprawniające do mniej niż 50% głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta.

ii. Siedziba lub adres zamieszkania podmiotów, które posiadają samodzielnie lub łącznie ponad 50% akcji Emitenta będzie poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej.

q) Oświadczenia i zapewnienia Emitenta

Którekolwiek z oświadczeń i zapewnień złożonych przez Emitenta w Memorandum Informacyjnym okaże się nieprawdziwe w całości lub w części, na moment, w którym zostało złożone.

r) Obstrukcja Zgromadzenia Obligatariuszy:

Emitent:

i. w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia stosownego żądania przez Obligatariuszy nie zwoła 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 uniemożliwi w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy na żądanie Obligatariuszy z zachowaniem powyższych terminów; lub

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

s) Brak notowania Obligacji w ASO:

i. Emitent nie doprowadzi w terminie 12 miesięcy od Dnia Emisji do złożenia wniosku o wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO.

ii. W przypadku wprowadzenia Obligacji do obrotu w ASO, zostaną one wycofane z obrotu w ASO przed Dniem Wykupu na żądanie Emitenta złożone bez uprzedniej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy bądź na podstawie decyzji GPW.

t) Niewykonywanie obowiązków informacyjnych:

i. Emitent nie wypełni lub nieprawidłowo wypełni obowiązki informacyjne wskazane w pkt 19.1 - 19.3 Warunków Emisji, a opóźnienie w wykonaniu takich obowiązków przekraczać będzie 10 (dziesięć) Dni Roboczych.

ii. W skonsolidowanym półrocznym lub rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta nie zostanie wskazany poziom Wskaźnika Zadłużenia Netto, a Emitent nie przekaże, w sposób określony w pkt 19.1 Warunków Emisji, informacji o poziomie tych wskaźników w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia publikacji skonsolidowanego raportu rocznego lub półrocznego.

u) Wartość Hipotek

Poziom Wskaźnika LTV na Dzień Weryfikacji będzie wyższy niż 80% (osiemdziesiąt procent) i Emitent nie doprowadzi do obniżenia poziomu Wskaźnika LTV w terminie i na zasadach przewidzianych w pkt 15.13.2 Warunków Emisji.

v) Zabezpieczenie Obligacji, umowa z Administratorem Zabezpieczeń i Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta oraz WAN 26:

i. Którekolwiek z Zabezpieczeń wygaśnie lub zostanie prawomocnie stwierdzona ich nieważność lub bezskuteczność.

ii. Emitent nie wykona lub nienależycie wykona którykolwiek z jego obowiązków określonych w pkt. 15 Warunków Emisji.

iii. Hipoteka zostanie wykreślona z księgi wieczystej lub utraci najwyższe pierwszeństwo.

iv. Umowa przelewu wierzytelności z umów ubezpieczenia, o których mowa w pkt 15.16 Warunków Emisji, okaże się nieważna lub bezskuteczna oraz w ciągu 30 dni od dnia wystąpienia tego Przypadku Naruszenia nie zostanie on usunięty.

v. W terminie 30 dni od dnia, w którym umowa z Administratorem Zabezpieczeń z jakichkolwiek przyczyn przestanie obowiązywać, nie zostanie ustanowiony nowy Administrator Zabezpieczeń.

13.3.4. Emitent zobowiązuje się do informowania (w sposób wskazany w pkt 20) Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczeń i Firmy Inwestycyjnej o jakimkolwiek przypadku wystąpienia zdarzeń opisanych w pkt 13.1 i 13.2 niezwłocznie, ale nie później niż w trzecim Dniu Roboczym po uzyskaniu przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu. Emitent zobowiązuje się do informowania (w sposób wskazany w pkt 20.1) Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczeń i Firmy Inwestycyjnej o jakimkolwiek przypadku wystąpienia któregokolwiek ze zdarzeń opisanych w pkt 13.3, gdy zdarzenie takie trwać będzie co najmniej 3 (trzy) Dni Robocze od dnia powzięcia przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu - nie później niż w kolejnym Dniu Roboczym po upływie takiego okresu 3 (trzech) Dni Roboczych od dnia powzięcia przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu.

13.3.5. Jeżeli stan faktyczny stanowiący Przypadek Naruszenia przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte przed datą zgłoszenia żądania Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatariusza przez któregokolwiek z Obligatariuszy, o czym Emitent zawiadomi Obligatariuszy w sposób wskazany w pkt 20, wystąpienie danego zdarzenia nie będzie uważane za stanowiące Przypadek Naruszenia stanowiący podstawę żądania Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatariusza. Za Przypadek Naruszenia nie będzie uważane także wystąpienie takiego zdarzenia, które spełnia chociażby jeden z następujących warunków: (i) na wystąpienie takiego zdarzenia wyraziło zgodę Zgromadzenie Obligatariuszy w formie uchwały, (ii) pomimo wystąpienia takiego zdarzenia, Zgromadzenie Obligatariuszy podjęło uchwałę o braku zgody na składanie przez Obligatariuszy żądań Wcześniejszego Wykupu.

13.3.6. Procedura Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza:

a) Żądanie Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatariusza może zostać zgłoszone przez Obligatariusza od dnia, w którym Emitent zawiadomił lub powinien był zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt 13.3.4, do upływu 30 (trzydziestu) dni od daty, w której Obligatariusze zostali poinformowani przez Emitenta o wystąpieniu takiego Przypadku Naruszenia („**Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań**");

b) Zawiadomienie z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza powinno zostać przesłane przez Obligatariusza Emitentowi oraz właściwemu Podmiotowi Prowadzącemu Rachunek w formie pisemnej lub w formie elektronicznej (w rozumieniu art. 78^1 Kodeksu Cywilnego);

c) Zawiadomienie z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza powinno wskazywać:

i. liczbę posiadanych przez Obligatariusza Obligacji objętych żądaniem wcześniejszego wykupu,

ii. odpowiednią, trwającą okoliczność określoną w pkt 13.3.1 lub 13.3.2 albo trwający Przypadek Naruszenia stanowiące podstawę żądania wykupu Obligacji przez Obligatariusza;

d) Obligatariusz wraz z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza powinien przedstawić dokument potwierdzający zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu;

e) Emitent zobowiązany będzie dokonać Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza w terminie 30 (trzydzieści) dni od Dnia Zakończenia Przyjmowania Żądań, z zastrzeżeniem lit. f) poniżej;

f) W przypadku gdy Emitent nie poinformuje Obligatariuszy o wystąpieniu Przypadku Naruszenia przez okres 30 (trzydziestu) dni od dnia, w którym Emitent powinien tego dokonać zgodnie z pkt 13.3.4 („**Okres Opóźnienia w Powiadomieniu**"), Emitent zobowiązany będzie dokonać Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza w odniesieniu do Obligacji objętych danym żądaniem Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza w terminie:

i. 15 (piętnaście) Dni Roboczych od dnia upływu Okresu Opóźnienia w Powiadomieniu – w odniesieniu do żądań Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariuszy zgłoszonych w Okresie Opóźnienia w Powiadomieniu;

ii. 15 (piętnaście) Dni Roboczych od dnia zgłoszenia przez danego Obligatariusza żądania Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariuszy – w odniesieniu do żądań

Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariuszy zgłoszonych po upływie Okresu Opóźnienia w Powiadomieniu, a przed Dniem Zakończenia Przyjmowania Żądań.

13.4. Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta

13.4.1. Z zastrzeżeniem pkt 15.13.2. a), Emitent ma prawo, ale nie obowiązek, wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupywanych Obligacji) lub określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich Obligacji (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości nominalnej Obligacji, nieprowadzący do umorzenia wykupywanych Obligacji) przed Dniem Wykupu. W przypadku wykupu częściowego Emitent może skorzystać z ww. prawa wielokrotnie.

13.4.2. Dniem Wcześniejszego Wykupu może być dowolny Dzień Roboczy, z zastrzeżeniem, że Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta może zostać przeprowadzony najwcześniej w Dniu Płatności Odsetek za pierwszy Okres Odsetkowy.

13.4.3. W celu dokonywania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, Emitent ma obowiązek zawiadomić Obligatariuszy o takim Wcześniejszym Wykupie poprzez zamieszczenie stosownego zawiadomienia na Stronie Internetowej Emitenta nie później niż na 15 (piętnaście) Dni Roboczych przed proponowanym Dniem Wcześniejszego Wykupu. W zawiadomieniu o Wcześniejszym Wykupie na Żądanie Emitenta Emitent określi:

a) Dzień Wcześniejszego Wykupu;

b) tryb przeprowadzenia 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;

c) w przypadku Wcześniejszego Wykupu w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji – liczbę Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi;

d) w przypadku Wcześniejszego Wykupu w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – część wartości nominalnej wszystkich Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi.

13.4.4. W przypadku, gdy Wcześniejszemu Wykupowi na Żądanie Emitenta podlegać będzie liczba Obligacji mniejsza niż liczba wyemitowanych Obligacji, liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegająca Wcześniejszemu Wykupowi na Żądanie Emitenta będzie ustalana według następującego wzoru:

$$LO = WO \times LOPW / WWO$$

LO - oznacza liczbę Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Wcześniejszemu Wykupowi na Żądanie Emitenta (zaokrągloną w dół do jednej Obligacji);

WO - oznacza wszystkie Obligacje posiadane przez danego Obligatariusza;

LOPW - oznacza liczbę Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi na Żądanie Emitenta określonych w zawiadomieniu, o którym mowa w pkt 13.4.3;

WWO - oznacza wszystkie niewykupione Obligacje.

13.4.5. W przypadku, gdy liczba Obligacji podlegająca Wcześniejszemu Wykupowi obliczona zgodnie ze wzorem przedstawionym w pkt 13.4.4 będzie mniejsza od liczby Obligacji określonej w zawiadomieniu Emitenta, o którym mowa w pkt 13.4.3, liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Wcześniejszemu Wykupowi, zaokrąglona w dół do jednej Obligacji, będzie podlegać zwiększeniu o jeden począwszy od Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była największa liczba Obligacji do Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była najmniejsza liczba Obligacji, aż do osiągnięcia stanu, w którym łączna liczba Obligacji podlegająca Wcześniejszemu Wykupowi będzie równa liczbie Obligacji określonej w zawiadomieniu.

13.4.6. W przypadku, gdy nie będzie możliwe zwiększenie liczby Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi w sposób opisany w pkt 13.4.4, w szczególności z uwagi na taką samą liczbę Obligacji zapisanych na co najmniej dwóch Rachunkach Obligacji w Dniu Ustalenia Praw, zwiększenie liczby Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi nastąpi w sposób losowy.

13.4.7. Z zastrzeżeniem pkt 15.13.3, z tytułu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta Emitent, poza Kwotą Wykupu (a w przypadku wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – odpowiedniej części Kwoty Wykupu) oraz należną Kwotą Odsetek, wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji będących przedmiotem danego Wcześniejszego Wykupu (a w przypadku wcześniejszego wykupu w drodze wykupu części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – od wartości wykupywanej części Kwoty Wykupu), w następującej wysokości („**Premia**"):

Okres Odsetkowy, w którym następuje Wcześniejszy Wykup	**Wartość Premii**
2	1,00%
3 – 4	0,75%
5 – 6	0,50%
7 – 8	0,00%

14. ODSETKI OD OBLIGACJI

14.1. Obligacje są oprocentowane.

14.2. Naliczanie Odsetek

14.2.1. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy.

14.2.2. Odsetki naliczane będą począwszy od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. 17 czerwca 2025 r. (włącznie z tym dniem) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

14.2.3. W przypadku, gdy Kwota Odsetek naliczana ma być za okres krótszy niż pełny Okres Odsetkowy, będzie ona obliczana w oparciu o rzeczywistą liczbę dni w tym okresie licząc od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie z tym dniem), albo od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem) w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego, do Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

14.2.4. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, z zastrzeżeniem, że w przypadku opóźnienia w zapłacie Kwoty Wykupu Obligatariuszowi będą przysługiwały ustawowe odsetki za opóźnienie od niezapłaconej części Kwoty Wykupu. W żadnym przypadku kwota jakichkolwiek odsetek kapitałowych z tytułu Obligacji nie ulegnie kapitalizacji i nie będą naliczane odsetki kapitałowe od takiej kwoty odsetek kapitałowych.

14.3. Termin i sposób wypłaty Odsetek

14.4. Kwota Odsetek będzie wypłacana z dołu w Dniach Płatności Odsetek, przy czym, jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie Dniem Roboczym, Kwota Odsetek zostanie wypłacona w najbliższym Dniu Roboczym następującym po Dniu Płatności Odsetek. W takim wypadku Obligatariuszowi nie będą przysługiwały odsetki za opóźnienie lub zwłokę w dokonaniu płatności lub jakiekolwiek inne dodatkowe płatności. Okresy Odsetkowe oraz Dni Płatności Odsetek.

Okres odsetkowy	Początek Okresu Odsetkowego	Dzień ustalenia praw do odsetek	Koniec Okresu Odsetkowego i Dzień Płatności Odsetek	Liczba dni w okresie odsetkowym
1.	17 czerwca 2025 r.	15 grudnia 2025 r.	17 grudnia 2025 r.	183
2.	17 grudnia 2025 r.	15 czerwca 2026 r.	17 czerwca 2026 r.	182
3.	17 czerwca 2026 r.	15 grudnia 2026 r.	17 grudnia 2026 r.	183
4.	17 grudnia 2026 r.	15 czerwca 2027 r.	17 czerwca 2027 r.	182
5.	17 czerwca 2027 r.	15 grudnia 2027 r.	17 grudnia 2027 r.	183
6.	17 grudnia 2027 r.	14 czerwca 2028 r.	17 czerwca 2028 r.	183
7.	17 czerwca 2028 r.	14 grudnia 2028 r.	17 grudnia 2028 r.	183
8.	17 grudnia 2028 r.	14 czerwca 2029 r.	17 czerwca 2029 r.	182

*data pierwszego okresu odsetkowego związana jest z przeprowadzoną przez Emitenta asymilacją Obligacji z Obligacjami serii E poprzez oznaczenie ich tym samym kodem ISIN (zgodnie z Regulacjami KDPW).

14.5. Wysokość Kwoty Odsetek

14.5.1. Wysokość Oprocentowania jest zmienna i jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę w wysokości 5,50 p.p. (pięć punktów procentowych 50/100), z zastrzeżeniem postanowień pkt 14.5.2 – 14.5.3.

14.5.2. Jeżeli według stanu na Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania dla danego Okresu Odsetkowego nie zostanie ustanowiona Hipoteka (inna niż Hipoteka Dodatkowa) na zasadach określonych w pkt 15 Warunków Emisji, Marża obowiązująca dla takiego Okresu Odsetkowego zostanie podwyższona o 25 p.b. (dwadzieścia pięć punktów bazowych) i będzie wynosiła 5,75 p.p. (pięć i siedemdziesiąt pięć setnych punktu procentowego). Dla uniknięcia wątpliwości zwolnienie Nieruchomości spod obciążenia Hipoteką, o którym mowa w pkt 15.15 Warunków Emisji, nie stanowi podstawy do podwyższenia Marży.

14.5.3. Obniżenie wysokości Marży do poziomu 5,50 p.p. (pięć punktów procentowych 50/100) nastąpi na pisemny wniosek Emitenta skierowany do Agenta Kalkulacyjnego pod warunkiem wystąpienia zdarzenia uprawniającego do obniżenia Marży oraz złożenia takiego wniosku, najpóźniej w Dniu Ustalenia Stawki Oprocentowania dla kolejnego Okresu Odsetkowego. Obniżona wysokość Marży obowiązuje począwszy od takiego kolejnego Okresu Odsetkowego, z zastrzeżeniem pkt 14.5.2.

14.5.4. Obligatariuszowi za każdy Okres Odsetkowy przysługuje Kwota Odsetek obliczona zgodnie z poniższym wzorem:

$$KO = N \times O \times n / 365$$

gdzie:

KO - oznacza zaokrągloną do drugiego miejsca po przecinku Kwotę Odsetek za dany Okres Odsetkowy od jednej Obligacji,

N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji w danym Okresie Odsetkowym,

O - oznacza Oprocentowanie w ujęciu rocznym,

n - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu).

14.6. Kwotę Odsetek oblicza się i podaje po zaokrągleniu (matematycznym) do dwóch miejsc po przecinku, tj. o jednego grosza, przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę.

14.7. Stopą Bazową dla Obligacji jest WIBOR dla 6-miesięcznych depozytów międzybankowych wyrażonych w złotych.

14.8. Stopę Bazową ustala się na Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania.

14.9. W przypadku, gdy Stopa Bazowa dla Obligacji nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami (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.

14.10. 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.

14.11. Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod:

a) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował lub wskazał do stosowania zamiast WIBOR uprawniony organ administracji publicznej (w tym minister właściwy do spraw instytucji finansowych), lub inny podmiot uprawniony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa - przez wskazanie rozumie się wyznaczenie zamiennika Wskaźnika Alternatywnego w trybie art. 23c Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych;

b) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR Komisja Nadzoru Finansowego;

c) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Narodowy Bank Polski;

d) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Administrator Wskaźników Referencyjnych;

e) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR organizacja branżowa lub inny podmiot, który został formalnie wskazany przez uprawniony organ administracji publicznej (w tym zwłaszcza ministra właściwego do spraw instytucji finansowych, Komisję Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski) i który zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR;

f) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który Kontrahent Centralny zastosował zamiast WIBOR w rozliczanych przez siebie transakcjach; albo

g) Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski.

14.12. Agent Kalkulacyjny stosuje metody, o których mowa w pkt 14.11 w kolejności od a) do g). Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie da rezultatu w postaci możliwości ustalenia Stopy Bazowej do Dnia Ustalenia Stawki Oprocentowania włącznie z tym dniem (w przypadku, gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).

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

(i) 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;

(ii) 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;

(iii) 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:

1. 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,

2. biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR, jak i Wskaźnik Alternatywny.

14.14. Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczane przez Agenta Kalkulacyjnego. Emitent opublikuje w sposób określony w pkt 20 informację o Wskaźniku Alternatywnym oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub informację, że Korekta nie jest wymagana.

14.15. 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.

14.16. W przypadku, gdy zgodnie z pkt 14.10 powyżej Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi WIBOR, postanowienia Warunków Emisji odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego.

14.17. Zmiana metody obliczania WIBOR lub Wskaźnika Alternatywnego ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora za istotną zmianę, nie stanowi podstawy do zmiany Warunków Emisji lub stosowania Korekty.

14.18. Agent Kalkulacyjny będzie dokonywał ustalenia Stopy Bazowej oraz będzie obliczał Kwoty Odsetek od jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy nie później niż w Dniu Roboczym następującym po Dniu Ustalenia Stawki Oprocentowania. Wszelkie ustalenia i obliczenia zostaną dokonane przez Agenta Kalkulacyjnego w sposób oraz według zasad określonych w Warunkach Emisji.

14.19. Stopa Bazowa ustalona przez Agenta Kalkulacyjnego dla danego Okresu Odsetkowego (z wyjątkiem konieczności usunięcia technicznych omyłek kalkulacyjnych Agenta Kalkulacyjnego) jest ostateczna i nie podlega zmianie, niezależnie od jakichkolwiek okoliczności mających miejsce po jej ustaleniu (w szczególności na skutek przywrócenia w trakcie tego Okresu Odsetkowego możliwości ustalenia dotychczasowej Stopy Bazowej).

14.20. W przypadku gdy ustalona Stopa Bazowa będzie mniejsza niż zero, dla potrzeb obliczenia Kwoty Odsetek przyjmuje się, że Stopa Bazowa wynosi zero.

14.21. Agent Kalkulacyjny nie będzie ponosił odpowiedzialności za żadne szkody, koszty ani straty poniesione przez jakiekolwiek osoby, wynikające z wykonania lub niewykonywania czynności Agenta Kalkulacyjnego, w szczególności z powodu niewłaściwego określenia lub nieokreślenia Wskaźnika Alternatywnego, Korekty lub Stopy Bazowej, chyba że są one bezpośrednio spowodowane jego rażącym niedbalstwem (nie dotyczy odpowiedzialności za czynności związane z wyborem, określeniem lub stosowaniem Wskaźnika Alternatywnego lub Korekty) lub winą umyślną (w każdym przypadku).

14.22. W przypadku gdy Stopa Bazowa nie może być określona zgodnie z powyższymi zasadami, zostanie ona ustalona na poziomie ostatniej obowiązującej Stopy Bazowej w Okresie Odsetkowym bezpośrednio poprzedzającym Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania.

15. ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z OBLIGACJI

15.1. Na podstawie zawartej w dniu 11 lipca 2025 r. pomiędzy Emitentem a Administratorem Zabezpieczeń umowy administrowania zabezpieczeniami, której kopia stanowić będzie załącznik do Memorandum Informacyjnego („**Umowa z AZ**"), Administrator Zabezpieczeń został ustanowiony administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach, zaś w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Hipoteki również administratorem hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach. Administrator Zabezpieczeń wykonuje prawa i obowiązki Obligatariuszy z tytułu zabezpieczeń Obligacji we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy. Szczegółowe zasady wykonywania przez Administratora Zabezpieczeń jego funkcji i podejmowania przez niego czynności, jak również zasady odpowiedzialności Administratora Zabezpieczeń, określone zostały w Umowie z AZ.

15.2. Na moment rozpoczęcia emisji Obligacji, wierzytelności z Obligacji są niezabezpieczone.

15.3. Rejestracja Obligacji w KDPW i ich zapisanie po raz pierwszy na Rachunkach Obligacji nastąpi przed ustanowieniem zabezpieczeń określonych w niniejszych Warunkach Emisji. Terminy i warunki dotyczące ustanowienia zabezpieczeń Obligacji zostały wskazane poniżej.

15.4. Roszczenia Obligatariuszy wobec Emitenta, wynikające z Obligacji i związane z emisją Obligacji będą zabezpieczone Hipoteką, która w równym stopniu i docelowo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) będzie zabezpieczać wszystkie roszczenia wynikające z Obligacji wraz z roszczeniami z tytułu Pozostałych Obligacji do kwoty 46.500.000 (czterdzieści sześć milionów pięćset tysięcy 00/100) złotych (suma hipoteki), tj. do kwoty nie niższej niż 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji.

Treść Hipoteki ustanowionej na Nieruchomościach będzie mogła zostać w przyszłości zmieniona przez Emitenta – na co inwestor składający zapis na Obligacje oraz każdoczesny Obligatariusz oraz Administrator Zabezpieczeń działający w imieniu własnym lecz na rzecz każdoczesnych Obligatariuszy wyraża z góry zgodę – w ten sposób, iż bez zmniejszenia zakresu zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji, Hipoteka będzie zabezpieczać również wierzytelności z tytułu wyemitowanych Pozostałych Obligacji z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia, w wysokości nie mniejszej niż 150% wartości nominalnej dotychczas wyemitowanych Obligacji. Łączna wartość nominalna Obligacji i Pozostałych Obligacji posiadających zabezpieczenie hipoteczne na tych samych Nieruchomościach, nie może przekroczyć 31.000.000 PLN.

15.5. Emitent będący na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji właścicielem Nieruchomości 1 oraz Nieruchomości 2, zobowiązuje się złożyć nie później niż w Dniu Przydziału na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie w formie aktu notarialnego o zmianie oświadczenia o ustanowieniu hipoteki z dnia 17 czerwca 2025 r. (Rep. A nr 2168/2025) , która ma być ustanowiona jako hipoteka umowna łączna na Nieruchomościach tytułem zabezpieczenia Obligacji serii E, w celu objęcia tym zabezpieczeniem hipotecznym dodatkowo Obligacji zgodnie z warunkami wskazanych w pkt 15.4 powyżej.

15.6. Emitent zobowiązuje się spowodować, że WAN 26 będący na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji właścicielem Nieruchomości 3, Nieruchomości 4 oraz Nieruchomości 5 nie później niż w Dniu Przydziału złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie w formie aktu notarialnego o zmianie oświadczenia o ustanowieniu hipoteki z dnia 17 czerwca 2025 r. (Rep. A nr 2168/2025) , która ma być ustanowiona jako hipoteka umowna łączna na Nieruchomościach tytułem zabezpieczenia Obligacji serii E, w celu objęcia tym zabezpieczeniem hipotecznym dodatkowo Obligacji zgodnie z warunkami wskazanych w pkt 15.4 powyżej.

15.7. Emitent zobowiązuje się spowodować, że notariusz, w obecności którego zostaną sporządzone akty notarialne, o których mowa w pkt 15.5 oraz pkt 15.6 Warunków Emisji, nie później niż w dniu ich sporządzenia, złoży z wykorzystaniem systemu teleinformatycznego w odpowiednich sądach wieczystoksięgowych wnioski o zmianę treści hipoteki umownej łącznej, która ma być ustanowiona na Nieruchomościach tytułem zabezpieczenia Obligacji serii E, w celu objęcia tym zabezpieczeniem hipotecznym dodatkowo Obligacji. W przypadku odłączenia, w tym w wyniku podziału lub sprzedaży, części Nieruchomości z macierzystej księgi wieczystej, do czasu spłaty wszystkich zobowiązań wynikających z Obligacji takie odłączenie możliwe jest wyłącznie pod warunkiem wpisania Hipoteki w pełnej wartości również w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla takiej odłączanej części Nieruchomości.

15.8. Termin ustanowienia Hipoteki

Hipoteka zostanie ustanowiona na najwyższym (pierwszym) miejscu hipotecznym na zasadzie *pari passu* z Pozostałymi Obligacjami w terminie do 30 czerwca 2026 r. Przez ustanowienie Hipoteki rozumie się dokonanie odpowiednich prawomocnych wpisów w działach IV właściwych ksiąg wieczystych prowadzonych dla każdej z Nieruchomości.

15.9. Wycena przedmiotów Hipoteki

Zgodnie z art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach Emitent poddał Nieruchomości wycenie uprawnionego biegłego. Podmiot dokonujący wyceny posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny przedmiotu zabezpieczenia, oraz zachowuje bezstronność i niezależność.

Uprawnieni rzeczoznawcy majątkowi Magdalena Gocłowska (Rzeczoznawca Majątkowy nr uprawnień 6523) i Ewa Nowak (Rzeczoznawca Majątkowy nr uprawnień 4639) dokonali łącznie jako Polish Properties niezależnej wyceny Nieruchomości 1, Nieruchomości 2 i Nieruchomości 3.

Uprawniony rzeczoznawca majątkowy Alojzy Kiziniewicz (Rzeczoznawca Majątkowy nr uprawnień 15) dokonał niezależnej wyceny Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5.

Wycena każdego z przedmiotów Hipoteki wraz ze wskazaniem operatu szacunkowego, z którego pochodzi, została przedstawiona w tabeli poniżej. Skróty wycen każdego z przedmiotów Hipoteki stanowią odpowiednio Załączniki nr 2 – 6 do Warunków Emisji.

Przedmiot Hipoteki	**Wycena (w złotych)**	**Operat**	**Skrót wyceny**
Nieruchomość 1	6 030 147 PLN*	Wyciąg z operatu szacunkowego nieruchomości lokalowej zlokalizowanej w budynku mieszkalno-biurowym Babka Tower (działka ewidencyjna 3/1) położonym w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80, lokal nr VII, z dnia 15 kwietnia 2025 r.	Załącznik nr 2 do Warunków Emisji
Nieruchomość 2	• lokal w budynku mieszkalno - biurowym: 11 803 692 PLN*	Wyciąg z operatu szacunkowego nieruchomości lokalowej zlokalizowanej w budynku mieszkalno-biurowym Babka Tower (działka ewidencyjna 3/1) wraz z przylegającymi do tego lokalu dwoma tarasami, oraz wyłącznym prawem	Załącznik nr 3 do Warunków Emisji

	• dwa tarasy przylegające do Nieruchomości 2: 7 740 827 PLN*	do korzystania z 59 miejsc parkingowych położonym w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80, lokal nr 157, z dnia 15 kwietnia 2025 r.	
Nieruchomość 3	6 329 516 PLN*	Wyciąg z operatu szacunkowego nieruchomości lokalowej zlokalizowanej w budynku mieszkalno-biurowym Babka Tower (działka ewidencyjna nr 3/1) położonym w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80, lokal nr VI, z dnia 15 kwietnia 2025 r .	Załącznik nr 4 do Warunków Emisji
Nieruchomość 4	3 235 000 PLN	Wyciąg z operatu szacunkowego nieruchomości lokalowej zlokalizowanej w Węgorzewie przy ul. Małej 6 lokal nr I, z dnia 11 kwietnia 2025 r.	Załącznik nr 5 do Warunków Emisji
Nieruchomość 5	2 160 000 PLN	Wyciąg z operatu szacunkowego nieruchomości lokalowej zlokalizowanej w Węgorzewie przy ul. Małej 6 lokal nr II, z dnia 11 kwietnia 2025 r.	Załącznik nr 6 do Warunków Emisji
Razem:	**37 299 182 PLN**		

** Wartość rynkowa w operacie wskazana w EUR przeliczona na PLN wg kursu NBP EUR/PLN=4,2767 na dzień 15.04.2025 r., tj. na datę określenia wartości Nieruchomości*

Wycena nie stanowi gwarancji, że w razie zaistnienia takiej potrzeby przedmiot Hipoteki zostanie sprzedany po tej cenie.

15.10. Istniejące obciążenia na przedmiotach Hipoteki

Na dzień 20 listopada 2025 r., tj. jeden dzień roboczy przed zwołaniem Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany treści Warunków Emisji w działach IV ksiąg wieczystych prowadzonych odpowiednio dla Nieruchomości 1 oraz Nieruchomości 2 wpisana jest na pierwszym miejscu hipoteka umowna łączna na rzecz GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska, na kwotę 46.500.000 zł (czterdzieści sześć milionów pięćset tysięcy złotych), celem zabezpieczenia wierzytelności z tytułu wyemitowanych przez Emitenta Obligacji oraz obligacji serii F.

Na dzień 20 listopada 2025 r., tj. jeden dzień roboczy przed zwołaniem Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany treści Warunków Emisji w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 3 wpisane są następujące hipoteki:

- na pierwszym miejscu wpisana jest hipoteka umowna na rzecz DJM Trust Administrator sp. z o. o. na kwotę 12.000.000 (dwanaście milionów) złotych („**Istniejące Obciążenie na Nieruchomości 3**") celem zabezpieczenia wszelkich wierzytelności z tytułu obligacji serii Mount 3 oraz obligacji serii Mount 4 wyemitowanych przez Emitenta. Emitent w dniu 2 września 2025 r. złożył wniosek o wykreślenie hipoteki, o której mowa w zdaniu poprzednim.

- na drugim miejscu wpisana jest hipoteka umowna łączna na rzecz GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska, na kwotę 46.500.000,00 (czterdzieści sześć milionów pięćset tysięcy) złotych, celem zabezpieczenia wierzytelności z tytułu wyemitowanych przez Emitenta obligacji serii E oraz Obligacji.

Na dzień 20 listopada 2025 r., tj. jeden dzień roboczy przed zwołaniem Zgromadzenia Obligatariuszy w działach IV ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5 wpisana jest na pierwszym miejscu hipoteka umowna łączna na rzecz GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska, na kwotę 46.500.000 zł (czterdzieści sześć milionów pięćset tysięcy złotych), celem zabezpieczenia wierzytelności z tytułu wyemitowanych przez Emitenta obligacji serii E oraz Obligacji.

15.11. Istniejące niezarejestrowane zmiany w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości w dziale IV

Na dzień 20 listopada 2025 r., tj. jeden dzień roboczy przed zwołaniem Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany treści Warunków Emisji w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1 oraz Nieruchomości 2 zawarte są:

- wzmianka z dnia 30 lipca 2025 r. w zakresie wpisu roszczenia o ustanowienie hipoteki.
- wzmianka z dnia 3 listopada 2025 r. dotyczącą skargi złożonej przez Administratora Zabezpieczeń, w przedmiocie zmiany treści Hipoteki poprzez prawidłowego odzwierciedlenia danych wskazanych we wniosku o wpis Hipoteki także w dziale IV księgi wieczystej w odniesieniu do podstawy prawnej emisji Obligacji oraz obligacji serii E.

Na dzień 20 listopada 2025 r. tj. jeden dzień roboczy przed zwołaniem Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany treści Warunków Emisji w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 2 zawarta jest wzmianka z dnia 30 lipca 2025 r. o wpis roszczenia o ustanowienie hipoteki.

Na dzień 20 listopada 2025 r. tj. jeden dzień roboczy przed zwołaniem Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany treści Warunków Emisji w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 3 zawarte są:

- wzmianka z dnia 2 września 2025 r. w sprawie wykreślenia Istniejącego Obciążenia na Nieruchomości 3.
- wzmianka z dnia 3 listopada 2025 r. dotycząca skargi złożonej przez Administratora Zabezpieczeń w przedmiocie zmiany treści Hipoteki poprzez prawidłowego odzwierciedlenia danych wskazanych we wniosku o wpis Hipoteki także w dziale IV księgi wieczystej w odniesieniu do podstawy prawnej emisji Obligacji oraz obligacji serii E.

Na dzień 20 listopada 2025 r. tj. jeden dzień roboczy przed zwołaniem Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany treści Warunków Emisji w dziale IV w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości 4 oraz Nieruchomości 5 brak istniejących niezarejestrowanych zmian.

15.12. Opis sposobu zaspokojenia z przedmiotu Hipoteki

15.12.1. W przypadku braku spełnienia przez Emitenta, zgodnie z Warunkami Emisji, w całości lub w części zobowiązań wynikających z Obligacji, po uprzednim uzyskaniu pisemnego stanowiska od któregokolwiek z Obligatariuszy, w którym Obligatariusz zażąda od Administratora Zabezpieczeń podjęcia działań zmierzających do zaspokojenia zabezpieczonych wierzytelności, Administrator Zabezpieczeń przystąpi do zaspokojenia takich wierzytelności z zabezpieczenia Obligacji. Obligatariusz może przekazać swoje stanowisko Administratorowi Zabezpieczeń listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres Administratora Zabezpieczeń lub przesłać je za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres e-mail Administratora Zabezpieczeń pod warunkiem opatrzenia stanowiska kwalifikowanym podpisem elektronicznym. Obligatariusz zobowiązany jest przekazać wraz ze stanowiskiem Świadectwo Depozytowe lub inny dokument potwierdzający zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania przez niego Obligacji na dzień sporządzenia stanowiska.

15.12.2. W przypadku uzyskania kompletnego stanowiska Obligatariusza, Administrator Zabezpieczeń zawiadomi Emitenta i WAN 26, co najmniej za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres email: **zarzad@wan.com.pl**, lub na piśmie listem poleconym na adres siedziby Emitenta o powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji i wyznaczy Emitentowi termin 21 (dwadzieścia jeden) Dni Roboczych na podjęcie stosownych czynności prowadzących do zaspokojenia zobowiązań z tytułu Obligacji. Po upływie wyznaczonego terminu, w razie niewykonania czynności przez Emitenta, Administrator Zabezpieczeń przystąpi do czynności zmierzających do uzyskania tytułów wykonawczych będących podstawą do wszczęcia postępowania egzekucyjnego oraz do zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy z przedmiotu Hipoteki.

15.12.3. Zaspokojenie roszczeń z przedmiotu Hipoteki będzie dokonywane zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji oraz odpowiednimi przepisami prawa powszechnie obowiązującego w Rzeczypospolitej Polskiej, w tym przepisami Kodeksu postępowania cywilnego.

15.12.4. Administrator Zabezpieczeń działając w imieniu własnym, lecz na rzecz Obligatariuszy zainicjuje przed właściwym sądem postępowanie cywilne celem uzyskania tytułu wykonawczego dla Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta oraz odrębnie dla Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26 oraz dla Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej (w przypadku ustanowienia Hipoteki Dodatkowej) będących podstawą wszczęcia postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone przez komornika w oparciu o przepisy części III Kodeksu postępowania cywilnego (postępowanie egzekucyjne). Postępowanie egzekucyjne wobec Emitenta będzie prowadzone z majątku Emitenta, zaś postępowanie egzekucyjne z przedmiotu zabezpieczenia będzie zmierzać do zajęcia Nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia, licytacji przedmiotu zabezpieczenia oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji przedmiotu zabezpieczenia między Obligatariuszy.

15.12.5. Wszelkie kwoty otrzymane przez Administratora Hipoteki w wyniku dochodzenia zaspokojenia z zabezpieczeń zostaną wykorzystane na poczet zabezpieczonych wierzytelności w następującej kolejności:

a. Kwota Wykupu wynikająca z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,

b. Kwota Odsetek wynikających z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,

c. odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,

d. inne wierzytelności dotyczące lub związane z wykonywaniem Umowy z AZ w interesie Obligatariuszy.

Kwoty otrzymane przez Administratora Zabezpieczeń w wyniku dochodzenia zaspokojenia z zabezpieczeń zostaną niezwłocznie po ich uzyskaniu proporcjonalnie rozdzielone na poczet wierzytelności wynikających z wszystkich wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji zgodnie z kolejnością, o której mowa w lit. a) - d) powyżej.

15.12.6. W przypadku gdy kwota środków pieniężnych uzyskanych przez Administratora Zabezpieczeń w toku egzekucji z przedmiotu Hipoteki będzie wyższa od wymagalnych zobowiązań wynikających z Obligacji, Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony zatrzymać takie środki do czasu całkowitej spłaty przez Emitenta wszelkich wierzytelności z tytułu Obligacji. Niezwłocznie, przy czym nie później niż w terminie 3 Dni Roboczych po dokonaniu terminowej całkowitej spłaty przez Emitenta wszelkich wierzytelności z tytułu Obligacji, Administrator Zabezpieczeń zwróci środki, o których mowa w zdaniu poprzednim, na rachunek bankowy podmiotu, od którego środki te zostały wyegzekwowane.

15.13. Cykliczna wycena przedmiotów Hipoteki

15.13.1. Do dnia wykupu wszystkich Obligacji, Emitent zobowiązany jest do przedłożenia Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Zabezpieczeń cyklicznej wyceny Nieruchomości stanowiących na dzień jej sporządzenia przedmiot Hipoteki, w formie operatów szacunkowych przygotowanych przez niezależnego rzeczoznawcę zaakceptowanego przez Firmę Inwestycyjną i zgodnie z zaakceptowaną przez nią metodologią wyceny dostosowaną do stanu Nieruchomości na dzień takiej wyceny, po upływie 24 miesięcy od Dnia Emisji, przy czym nie później niż w terminie do 30 czerwca 2027 r. („**Cykliczna Wycena**"), przy czym taka Cykliczna Wycena powinna zostać sporządzona na dzień przypadający nie więcej niż 30 dni przed dniem udostępnienia takiej Cyklicznej Wyceny Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Zabezpieczeń.

15.13.2. Jeżeli według stanu na Dzień Weryfikacji łączna wartość nominalna wyemitowanych i niewykupionych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji będzie wyższa niż 80% (osiemdziesiąt procent) łącznej wartości przedmiotów Hipoteki określonej w Cyklicznej Wycenie („**Wskaźnik LTV**"), Emitent będzie zobowiązany do (według własnego wyboru):

a) dokonania, w terminie 30 dni od Dnia Weryfikacji, Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta takiej liczby Obligacji, aby łączna wartość nominalna wyemitowanych i niewykupionych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji po takim Wcześniejszym Wykupie pozwalała na zachowanie Wskaźnika LTV na poziomie nie wyższym niż 80% (osiemdziesiąt procent) („**Obligatoryjny Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta**");

b) zapewnienia ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji oraz Pozostałych Obligacji w postaci hipoteki na Nieruchomości Dodatkowej, której wartość wykazana w wycenie sporządzonej przez podmiot spełniający kryteria określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach (wybrany przez Emitenta i zaakceptowany przez Firmę Inwestycyjną) zapewni spadek Wskaźnika LTV do poziomu nie wyższego niż 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta) („**Hipoteka Dodatkowa**"), przy czym:

(i) Hipoteka Dodatkowa zostanie ustanowiona na podstawie oświadczenia woli o ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej złożonego w formie aktu notarialnego przez podmiot będący właścicielem (użytkownikiem wieczystym) Nieruchomości Dodatkowej („**Oświadczenie o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej**") w terminie 40 (czterdziestu) Dni Roboczych od Dnia Ustalenia Wskaźnika LTV, w którym wartość Wskaźnika LTV wyniosła powyżej 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta). W tym samym terminie właściciel (użytkownik wieczysty) Nieruchomości Dodatkowej zobowiązany będzie zapewnić złożenie we właściwym sądzie wieczystoksięgowym prawidłowego, kompletnego i należycie opłaconego wniosku o wpis Hipoteki Dodatkowej w księdze wieczystej (księgach wieczystych) prowadzonej dla Nieruchomości Dodatkowej,

(ii) Emitent poinformuje Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczeń i Firmę Inwestycyjną o złożeniu Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej niezwłocznie, nie później niż w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od dnia jego złożenia. W tym samym terminie Emitent opublikuje na Stronie Internetowej Emitenta wycenę Nieruchomości Dodatkowej, o której mowa w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, sporządzoną przez podmiot spełniający kryteria określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach (wybrany przez Emitenta i zaakceptowany przez Firmę Inwestycyjną),

(iii) Hipoteka Dodatkowa zostanie ustanowiona (tj. wpisana w księdze wieczystej Nieruchomości Dodatkowej) w terminie 12 (dwunastu) miesięcy od dnia złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej,

(iv) Hipoteka Dodatkowa będzie zabezpieczać wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta z tytułu Obligacji oraz Pozostałych Obligacji do maksymalnej sumy hipotecznej w wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej Obligacji oraz Pozostałych Obligacji wyemitowanych i niewykupionych według stanu na Dzień Ustalenia Wskaźnika LTV, w którym wartość Wskaźnika LTV wyniosła powyżej 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta),

(v) Hipoteka Dodatkowa będzie korzystać z 1 (pierwszego) miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia, z zastrzeżeniem, że Hipoteka Dodatkowa może w przyszłości korzystać z równorzędnego miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia z innymi hipotekami ustanowionymi na Nieruchomości Dodatkowej na zabezpieczenie innych obligacji emitowanych przez Emitenta w ramach Programu, przy czym łączna wartość nominalna wyemitowanych w ramach Programu i niewykupionych obligacji Emitenta zabezpieczonych hipoteką na Nieruchomości Dodatkowej nie może być wyższa niż 31.000.000 PLN (trzydzieści jeden milionów złotych),

(vi) zaspokojenie z Nieruchomości Dodatkowej jako przedmiotu Hipoteki Dodatkowej będzie mogło nastąpić w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne wobec właściciela (użytkownika wieczystego) Nieruchomości Dodatkowej będzie prowadzone z przedmiotu Hipoteki Dodatkowej (tj. z Nieruchomości Dodatkowej) i będzie zmierzać do zajęcia egzekucyjnego Nieruchomości Dodatkowej, licytacji Nieruchomości Dodatkowej oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji Nieruchomości Dodatkowej pomiędzy Obligatariuszy zgodnie z Umową Administrowania Zabezpieczeniami,

(vii) właściciel (użytkownik wieczysty) Nieruchomości Dodatkowej będący dłużnikiem rzeczowym w dniu złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej, złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w formie aktu notarialnego i w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej co do obowiązku zapłaty kwoty do wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji (**„Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej"**). Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej klauzuli wykonalności zgodnie z procedurą określoną w tym oświadczeniu i co najmniej pod warunkiem: (i) ustanowienia Hipoteki Dodatkowej oraz (ii) niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta Zobowiązań z Obligacji pomimo wezwania Emitenta przez Administratora Zabezpieczeń do ich wykonania w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 5 (pięć) Dni Roboczych. Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r., z zastrzeżeniem, że uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej klauzuli wykonalności wygaśnie z chwilą spełnienia wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji oraz Pozostałych Obligacji;

c) zdeponowania – w terminie 40 (czterdzieści) Dni Roboczych od Dnia Ustalenia Wskaźnika LTV – na rachunku pieniężnym powiązanym z prowadzonym przez Firmę Inwestycyjną Rachunkiem do Obsługi Obligacji i objęcia nieodwołalną blokadą takiej kwoty środków pieniężnych, o którą podwyższenie łącznej wartości Nieruchomości będących przedmiotem ustanowionych Hipotek (z zastrzeżeniem, że na potrzeby niniejszego punktu Hipotekę Dodatkową uznaje się za ustanowioną z chwilą złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej) wykazanej w ostatniej Okresowej Wycenie Nieruchomości opublikowanej na Stronie Internetowej Emitenta prowadzić będzie do obniżenia Wskaźnika LTV do poziomu nie wyższego niż 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta). Jeżeli: (i) w kolejnym Dniu Ustalenia Wskaźnika LTV wartość Wskaźnika LTV będzie nie wyższa niż 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta) lub (ii) przed kolejnym Dniem Ustalenia Wskaźnika LTV, Emitent dokona Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta lub doprowadzi do złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej, Emitent będzie uprawniony do zwolnienia spod blokady i wypłaty z Rachunku do Obsługi Obligacji kwoty środków pieniężnych stanowiącej różnicę pomiędzy kwotą środków zdeponowanych na rachunku pieniężnym powiązanym z prowadzonym przez Firmę Inwestycyjną Rachunkiem Papierów Wartościowych Emitenta i objętych nieodwołalną blokadą, a kwotą środków pieniężnych, o którą podwyższenie łącznej wartości Nieruchomości będących przedmiotem ustanowionych Hipotek (z zastrzeżeniem, że na potrzeby niniejszego punktu Hipotekę Dodatkową uznaje się za ustanowioną z chwilą złożenia Oświadczenia

o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej) wykazanej w ostatniej Okresowej Wycenie Nieruchomości opublikowanej na Stronie Internetowej Emitenta byłoby niezbędne do obniżenia Wskaźnika LTV do poziomu nie wyższego niż 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta).

15.13.3. W przypadku Obligatoryjnego Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta Obligatariuszom nie przysługuje Premia.

15.14. Dozwolone obciążenia na przedmiotach Hipoteki

Po uprawomocnieniu się wpisu Hipoteki w księdze wieczystej, na przedmiotach Hipoteki lub ich części mogą być ustanawiane prawa obligacyjne lub ograniczone prawa rzeczowe, w szczególności na rzecz właścicieli, wieczystych użytkowników innych nieruchomości lub najemców, dzierżawców, użytkowników innych nieruchomości lub budowli wzniesionych na innych nieruchomościach lub podmiotów, których statutowym zadaniem jest działalność w szczególności w zakresie dostaw energii cieplnej, energii energetycznej, gazu, usług wodnokanalizacyjnych, lub telekomunikacyjnych, lub jednostek administracji rządowej lub samorządowej - w szczególności w zakresie dostawy ww. mediów, budowy infrastruktury technicznej, w tym dróg i innych ciągów komunikacyjnych, korzystania czy też konserwowania dróg, innych ciągów komunikacyjnych lub urządzeń uzbrojenia terenu usytuowanych na którymkolwiek z przedmiotów Hipoteki.

15.15. Szczególne zbycie przedmiotu Hipoteki

15.15.1. Dłużnik Hipoteczny może dokonać zbycia przedmiotu Hipoteki z zastrzeżeniem spełnienia łącznie poniższych warunków:

i. w dniu zawarcia umowy zbycia przedmiotu Hipoteki Emitent złoży Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Zabezpieczeń oświadczenie stwierdzające, iż do dnia złożenia takiego oświadczenia nie wystąpiło zdarzenie stanowiące podstawę Wcześniejszego Wykupu, o którym mowa w pkt 13.1 - 13.3 Warunków Emisji, a jeśli wystąpiło, to stan faktyczny stanowiący zaistniałą podstawę Wcześniejszego Wykupu przestał trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostały usunięte, tak jakby podstawa Wcześniejszego Wykupu nigdy nie zaistniała wraz z oświadczeniem, że nie jest w zwłoce z wykonaniem zobowiązań wynikających z Obligacji oraz Pozostałych Obligacji i nie upłynął termin do wykonania wszystkich zobowiązań z nich wynikających,

ii. cena zbycia przedmiotu Hipoteki będzie nie niższa niż 80% (osiemdziesiąt procent) wyższej z następujących wartości:

(a) wyceny wykazanej w operacie szacunkowym sporządzonym dla Nieruchomości, która ma stanowić przedmiot zbycia, stanowiącym załącznik do niniejszych Warunków Emisji lub

(b) wartości Nieruchomości, która ma stanowić przedmiot zbycia, wykazanej w Cyklicznej Wycenie – w przypadku udostępnienia po dniu sporządzenia Warunków Emisji Cyklicznej Wyceny takiej Nieruchomości,

iii. środki pieniężne w kwocie równej cenie zbycia przedmiotu Hipoteki zostaną zdeponowane w depozycie notarialnym i po spełnieniu warunków zastrzeżonych w umowie zbycia przedmiotu Hipoteki zostaną przekazane na rachunek bankowy Firmy Inwestycyjnej celem dokonania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta,

iv. po dokonaniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta łączna wartość nominalna wyemitowanych i niewykupionych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji będzie nie wyższa niż 80% (osiemdziesiąt procent) łącznej wartości pozostałych (nieobjętych umową sprzedaży) przedmiotów Hipoteki określonej w operatach szacunkowych stanowiących załącznik do niniejszych Warunków Emisji, przy czym w przypadku udostępnienia po dniu sporządzenia Warunków Emisji Cyklicznej Wyceny takich Nieruchomości, nie wyższa niż 80% łącznej Cyklicznej Wyceny takich Nieruchomości.

Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta zostanie dokonany proporcjonalnie w odniesieniu do Obligacji i Pozostałych Obligacji zgodnie z obowiązującymi Regulacjami KDPW. Jeżeli cena zbycia przedmiotu Hipoteki będzie wyższa niż łączna wartość wyemitowanych i niewykupionych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji powiększona o narosłe od nich odsetki do dnia Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta i należną Premię („**Łączne zobowiązanie Emitenta**"), różnica pomiędzy ceną sprzedaży przedmiotu Hipoteki a Łącznym zobowiązaniem Emitenta może zostać wypłacona z depozytu notarialnego na dowolny rachunek bankowy wskazany przez Dłużnika Hipotecznego będącego właścicielem lub użytkownikiem wieczystym danej Nieruchomości będącej przedmiotem zbycia.

15.15.2. Po dokonaniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, o którym mowa w pkt 15.15.1 iii. podmiot prowadzący depozyt papierów wartościowych zgodnie z Ustawą o Obrocie wyda oświadczenie, o którym mowa w art. 31 ust. 6 pkt 3) Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do obligacji będących przedmiotem takiego Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, będące tytułem do wykreślenia Hipoteki z działu IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości objętej sprzedażą („**Oświadczenie KDPW**"). Oświadczenie KDPW dla ważności wymaga formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, o ile przepisy prawa nie stanowią inaczej.

15.15.3. Warunki, o których mowa w pkt 15.15.1 ii-v, nie mają zastosowania do zbycia przez Dłużnika Hipotecznego przedmiotu Hipoteki na rzecz podmiotu z Grupy Emitenta, o ile taki podmiot z Grupy Emitenta, który zamierza nabyć przedmiot Hipoteki, w dniu zawarcia takiej umowy zbycia:

i. nie jest niewypłacalny, ani zagrożony niewypłacalnością, ani nie zostało wobec niego ogłoszone postępowanie upadłościowe, ani też nie został złożony wniosek o ogłoszenie jego upadłości, nie toczy się wobec niego żadne postępowanie restrukturyzacyjne, ani też nie został złożony wniosek o otwarcie takiego postępowania oraz nie zachodzą żadne inne okoliczności faktyczne lub prawne, które uzasadniałyby wszczęcie wobec niego postępowania upadłościowego lub restrukturyzacyjnego,

ii. ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie odpowiednio art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego (gdy nabywcą przedmiotu Hipoteki będzie Emitent) albo art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego Kodeksu postępowania cywilnego (gdy nabywcą przedmiotu Hipoteki będzie podmiot inny niż Emitent), na mocy którego podda się egzekucji z takiego przedmiotu Hipoteki (jako część hipoteki łącznej), co do obowiązku zapłaty kwoty do wysokości równiej 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji i Pozostałych Obligacji w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji i Pozostałych Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji i Pozostałych Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r. („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Nabywcę z Grupy Emitenta**"). Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Nabywcę z Grupy Emitenta zostanie

złożone w formie aktu notarialnego na rzecz Administratora Zabezpieczeń działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy. Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji i Pozostałych Obligacji, wygasa uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez Nabywcę z Grupy Emitenta klauzuli wykonalności. W sytuacji gdy nabywcą przedmiotu Hipoteki będzie podmiot innych niż Emitent, zawrze on z Emitentem umowę o udzielenie zabezpieczenia hipotecznego w zamian za wynagrodzenie.

15.16. Przelew wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych Nieruchomości

15.16.1. Emitent w dniu 29 sierpnia 2025 r. zawarł z Administratorem Zabezpieczeń umowę przelewu wierzytelności z tytułu niżej wskazanej polisy ubezpieczeniowej Nieruchomości 1 oraz Nieruchomości 2. W oparciu o umowę z dnia 29 sierpnia 2025 r. cesją praw z tytułu niżej wymienionej polisy ubezpieczeniowej oprócz Obligacji serii E zostały objęte również Obligacje („**Cesja praw z polis Emitenta**").

Oznaczenie Nieruchomości	Numer polisy	Okres obowiązywania
Nieruchomość 1	Spockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A: Polisa nr 436000374540	do 17.11.2025 r.
Nieruchomość 2	Spockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A: Polisa nr 436000374540	do 17.11.2025 r.

Cesja praw z polis Emitenta została ustanowiona do czasu spłaty wszelkich zobowiązań z tytułu Obligacji oraz Obligacji serii E. Wierzytelność stanowiąca przedmiot Cesji praw z polis Emitenta nie będzie stanowić przedmiotu żadnego zabezpieczenia, ani Emitent nie obciąży w żaden sposób tego prawa ani nim nie rozporządzi, z zastrzeżeniem zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji oraz z Pozostałych Obligacji.

Wszelkie kwoty otrzymane przez Administratora Zabezpieczeń na mocy Cesji praw z polis Emitenta zostaną zaliczone na poczet zabezpieczonych wierzytelności z Obligacji z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia z Pozostałymi Obligacjami w następującej kolejności:

a) Kwota Wykupu wynikająca z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji oraz Pozostałych Obligacji,

b) Kwota Odsetek wynikających z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji oraz Pozostałych Obligacji,

c) odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji oraz Pozostałych Obligacji,

d) inne wierzytelności dotyczące lub związane z wykonywaniem Umowy z AZ w interesie Obligatariuszy.

Administrator Zabezpieczeń nie ma obowiązku zwrotu dokumentów dotyczących Cesji praw z polis Emitenta.

15.16.2. W dniu 29 sierpnia 2025 r. WAN 26 jako ubezpieczony zawarł umowę przelewu wierzytelności z tytułu niżej wskazanej polisy ubezpieczeniowej Nieruchomości 3, Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5. W oparciu o umowę z dnia 29 sierpnia 2025 r., cesją praw z tytułu niżej wymienionej polisy ubezpieczeniowej oprócz Obligacji serii E zostały objęte również Obligacje („**Cesja praw z polis WAN 26**").

Oznaczenie Nieruchomości	Numer polisy	Okres obowiązywania

Nieruchomość 3	Spockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A: Polisa nr 436000374540	do 17.11.2025 r.
Nieruchomość 4	Spockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A: Polisa nr 436000374540	do 17.11.2025 r.
Nieruchomość 5	Spockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A: Polisa nr 436000374540	do 17.11.2025 r.

Cesja praw z polis WAN 26 została ustanowiona do czasu spłaty wszelkich zobowiązań z tytułu Obligacji. Wierzytelność stanowiąca przedmiot Cesji praw z polis WAN 26 nie będzie stanowić przedmiotu żadnego zabezpieczenia, ani WAN 26 nie obciąży w żaden sposób tego prawa ani nim nie rozporządzi, z zastrzeżeniem zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji oraz z Pozostałych Obligacji.

Wszelkie kwoty otrzymane przez Administratora Zabezpieczeń na mocy Cesji praw z polis WAN 26 zostaną zaliczone na poczet zabezpieczonych wierzytelności z Obligacji z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia z Pozostałymi Obligacjami w następującej kolejności:

a) Kwota Wykupu wynikająca z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji oraz Pozostałych Obligacji,

b) Kwota Odsetek wynikających z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji oraz Pozostałych Obligacji ,

c) odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji oraz Pozostałych Obligacji ,

d) inne wierzytelności dotyczące lub związane z wykonywaniem Umowy z AZ w interesie Obligatariuszy.

Administrator Zabezpieczeń nie ma obowiązku zwrotu dokumentów dotyczących Cesji praw z polis WAN 26.

15.16.3. W przypadku objęcia Nieruchomości innymi polisami ubezpieczeniowymi niż te wskazane w pkt 15.16.1 i 15.16.2, Emitent zobowiązuje się odpowiednio zawrzeć lub doprowadzić do zawarcia przez właściciela (użytkownika wieczystego) Nieruchomości (jako ubezpieczającego) z Administratorem Zabezpieczeń w terminie 45 dni od dnia wystawienia takiej polisy ubezpieczeniowej dla Nieruchomości, umowę przelewu wierzytelności z tytułu takiej polisy ubezpieczeniowej dla Nieruchomości, na mocy której pomiędzy odpowiednio Emitentem lub właścicielem (użytkownikiem wieczystym) Nieruchomości a Administratorem Zabezpieczeń nastąpi przelew wierzytelności przysługującej ubezpieczającemu wobec firmy ubezpieczeniowej z tytułu prawa odszkodowawczego.

15.16.4. Cesja praw z polis Emitenta, Cesja praw z polis WAN 26 oraz cesja praw z polis ustanowiona zgodnie z pkt 15.16.3 będą mogły zostać w przyszłości zmienione przez Emitenta oraz Administratora Zabezpieczeń - w porozumieniu z każdoczesnym właścicielem Nieruchomości - w ten sposób, iż bez uszczerbku dla zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji, wyżej wymienione cesje praw z polis będą również obejmować wierzytelności z tytułu wyemitowanych Pozostałych Obligacji z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia, jednakże łączna wartość nominalna Obligacji i Pozostałych Obligacji będących przedmiotem wyżej opisanej cesji, nie może przekroczyć 31.000.000,00 PLN.

16. OŚWIADCZENIA O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI

16.1. Emitent w dniu 29 lipca 2025 r. ustanowił tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego (Repertorium A nr 2822/2025), na mocy którego poddał się egzekucji, co do obowiązku zapłaty kwoty do 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r. („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta**"). Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta został złożone w formie aktu notarialnego na rzecz Administratora Zabezpieczeń działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy. Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji, wygasa uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta klauzuli wykonalności.

16.2. W dniu 29 lipca 2025 r. WAN 26 ustanowił tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego podda się egzekucji z Nieruchomości 3, Nieruchomości 4 i Nieruchomość 5 stanowiących przedmiot Hipoteki (jako część hipoteki łącznej) (Repertorium A nr 2819/2025), co do obowiązku zapłaty kwoty do 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r. („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26** "). Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26 zostało złożone w formie aktu notarialnego na rzecz Administratora Zabezpieczeń działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy w tym samym dniu oraz przed tym samym notariuszem, który sporządził oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki. Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji, wygasa uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26 klauzuli wykonalności.

17. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA

17.1. Rozporządzanie miejscami parkingowymi

Emitentowi jako właścicielowi Nieruchomości 2 przysługuje wyłączne prawo do korzystania z części wspólnej nieruchomości, w szczególności do 59 (pięćdziesięciu dziewięciu) miejsc parkingowych znajdujących się w garażu.

W przypadku rozporządzenia miejscami parkingowymi, o których mowa w zdaniu poprzednim, Emitent zobowiązuje się każdorazowo do wpłaty na Rachunek do Obsługi Obligacji kwoty środków pieniężnych pozyskanych w wyniku takiego rozporządzenia, w każdym przypadku w kwocie nie niższej niż 80.000 (osiemdziesiąt tysięcy) złotych netto za 1 (jedno) miejsce parkingowe.

Wpłata środków na Rachunek do Obsługi Obligacji nastąpi w terminie 30 dni od dnia zawarcia aktu notarialnego sporządzonego w związku z rozporządzeniem, o którym mowa powyżej.

17.2. Rachunek do Obsługi Obligacji

W dniu 17 lipca 2025 r. Emitent zawarł umowę Rachunku do Obsługi Obligacji. Umowa Rachunku do Obsługi Obligacji stanowi, iż:

a) Rachunek do Obsługi Obligacji został wskazany jako rachunek, na który będzie następował przelew należności z tytułu:

(i) rozporządzenia miejscami parkingowymi, o których mowa w pkt 17.1 na warunkach i zasadach określonych powyżej;

(ii) polis ubezpieczeniowych dotyczących Nieruchomości, które zostaną objęte przelewem wierzytelności, o którym mowa w pkt 15.16 Warunków Emisji;

b) do czasu zaspokojenia wszystkich roszczeń Obligatariuszy z Obligacji oraz Pozostałych Obligacji, wszelkie wpłaty dokonane na Rachunek do Obsługi Obligacji będą niezwłocznie obejmowane odpowiednią nieodwołalną dyspozycją blokady, w taki sposób aby mogły zostać wypłacone wyłącznie w celu zaspokojenia wierzytelności wynikających z Obligacji oraz Pozostałych Obligacji, w tym z tytułu Kwoty Wykupu, Kwoty Odsetek lub Premii.

Jeżeli łączna kwota środków pieniężnych zdeponowanych na Rachunku do Obsługi Obligacji, objętych nieodwołalną blokadą, o której mowa w lit. b) powyżej, osiągnie lub przekroczy 1.000.000 (jeden milion) złotych, Emitent uprawniony będzie do dokonania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta.

17.3. Informacje o miejscach parkingowych

Emitent zobowiązuje się do cyklicznego przekazywania Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Zabezpieczeń, tj. nie później niż w terminie 15 dni od ostatniego dnia półrocza kalendarzowego, oświadczenia o liczbie miejsc parkingowych wskazanych w zdaniu pierwszym pkt 17.1 według stanu na ostatni dzień danego półrocza.

18. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

18.1. Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji lub z Obligacji objętych tym samym kodem w rozumieniu art. 55 ust. 2 Ustawy o Obrocie. Kompetencje oraz zasady organizacji, w tym zwoływania, odbywania i działania Zgromadzania Obligatariuszy, a także podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy reguluje Ustawa o Obligacjach, Warunki Emisji oraz Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy, stanowiący Załącznik nr 1 do Warunków Emisji.

18.2. Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji.

19. OBOWIĄZKI INFORMACYJNE

19.1. Emitent będzie publikował Materiały Informacyjne dotyczące Emitenta na Stronie Internetowej Emitenta oraz zgodnie z obowiązującymi Emitenta przepisami dotyczącymi przekazywania sprawozdań finansowych w terminach określonych w tych przepisach oraz zgodnie z postanowieniami Regulacji ASO.

19.2. Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej Emitenta również wszelkie inne informacje i dokumenty, które Emitent – jako emitent Obligacji – obowiązany jest przekazywać Obligatariuszom lub do publicznej wiadomości zgodnie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego lub regulacji obowiązujących Emitenta.

19.3. Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej Emitenta, nie później niż w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od dnia opublikowania właściwego Materiału Informacyjnego, oświadczenie o spełnieniu lub niespełnieniu warunków wskazanych w pkt 13.3.3 za okres danego półrocza kalendarzowego („**Oświadczenie Zgodności**").

19.4. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na Stronie Internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach, Emitent będzie przekazywać w formie drukowanej Firmie Inwestycyjnej pełniącej funkcję agenta dokumentacyjnego w rozumieniu art. 16 Ustawy o obligacjach – w terminie nie dłuższym niż 10 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na Stronie Internetowej Emitenta.

20. ZAWIADOMIENIA

20.1. Bez uszczerbku dla wszelkich dodatkowych wymogów przewidzianych przez bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa, Regulacje KDPW lub Regulacje ASO, wszelkie zawiadomienia i informacje kierowane przez Emitenta do Obligatariuszy będą publikowane na Stronie Internetowej Emitenta.

20.2. Wszelkie zawiadomienia skierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres siedziby Emitenta wraz ze Świadectwem Depozytowym lub innym dokumentem potwierdzającym zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza na dzień sporządzenia zawiadomienia.

21. ZMIANA TREŚCI WARUNKÓW EMISJI

21.1. Do Dnia Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji poprzez udostępnienie inwestorom aneksu do Warunków Emisji. Inwestorom, którzy złożyli zapis na Obligacje przysługiwać będzie prawo do uchylenia się od skutków złożonego zapisu w terminie 2 Dni Roboczych od dnia udostępnienia Inwestorom aneksu do Warunków Emisji. Powyższe uprawnienie nie będzie przysługiwać Inwestorom w przypadku, gdy zmiana Warunków Emisji związana będzie jedynie ze zmianą harmonogramu Oferty Obligacji.

21.2. Po Dniu Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji wyłącznie w zakresie zmiany podmiotu pełniącego funkcję administratora zabezpieczeń, w tym funkcję administratora hipoteki. Zmiana podmiotu pełniącego funkcję administratora zabezpieczeń, w tym funkcję administratora hipoteki, jest skuteczna z chwilą przeniesienia wszystkich zabezpieczeń ustanowionych dla Obligacji na rzecz nowego administratora zabezpieczeń, w tym administratora hipoteki, w szczególności: (i) przeniesienia z dotychczasowego Administratora Zabezpieczeń na nowo powołanego administratora zabezpieczeń uprawnień z tytułu ustanowienia Hipoteki, (ii) przeniesienia z dotychczasowego Administratora Zabezpieczeń na nowo powołanego administratora zabezpieczeń uprawnień z Cesji praw z polisy Emitenta oraz Cesji praw z polisy WAN 26, (iii) złożenia przez Emitenta na rzecz nowo powołanego administratora zabezpieczeń Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta (iv) złożenia przez WAN 26 na rzecz nowo powołanego administratora zabezpieczeń Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26, na warunkach wskazanych w niniejszych Warunkach Emisji.

21.3. Sprostowanie niedokładności, błędów pisarskich albo rachunkowych lub innych oczywistych omyłek nie stanowi zmiany Warunków Emisji. Tym samym Emitent jest uprawniony do korekty treści Warunków Emisji w zakresie, o którym mowa w niniejszym punkcie, bez zgody Obligatariuszy.

22. PRZEDAWNIENIE ZOBOWIĄZAŃ Z OBLIGACJI

22.1. Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się po upływie 10 (dziesięć) lat, zgodnie z art. 14 Ustawy o Obligacjach.

23. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA

23.1. 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 siedzibę Emitenta.

24. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

24.1. W sprawach związanych z Obligacjami, Firma Inwestycyjna 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.

24.2. W sprawach związanych z Obligacjami, Agent Płatniczy, Agent Kalkulacyjny, Firma Inwestycyjna oraz Administrator Zabezpieczeń działają wyłącznie w zakresie wynikającym z umów zawartych z Emitentem i nie ponoszą żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy za zobowiązania Emitenta wynikające z Obligacji ani za skuteczność dochodzenia roszczeń Obligatariuszy wobec Emitenta lub z przedmiotu zabezpieczenia Obligacji.

24.3. Agent Płatniczy, Agent Kalkulacyjny, Firma Inwestycyjna ani Administrator Zabezpieczeń nie dokonują weryfikacji lub oceny ryzyka Emitenta oraz ryzyka inwestycji w Obligacje.

24.4. W przypadku gdy jakiekolwiek 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.

25. ZAŁĄCZNIKI

1. Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. Skrót wyceny Nieruchomości 1
3. Skrót Wyceny Nieruchomości 2
4. Skrót Wyceny Nieruchomości 3
5. Skrót Wyceny Nieruchomości 4
6. Skrót Wyceny Nieruchomości 5

Warszawa, dnia 17 grudnia 2025 r.

W imieniu **„WAN" S.A.**
(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Załącznik nr 1 do Warunków Emisji

REGULAMIN ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

Postanowienia Ogólne

§ 1

1. Niniejszy Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy („**Regulamin**") znajduje zastosowanie do Obligacji serii F wyemitowanych przez „WAN" S.A. z siedzibą w Warszawie na podstawie Uchwał Emisyjnych.
2. Wyrażenia pisane w Regulaminie wielką literą, a wprost w nim niezdefiniowane, mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.
3. W przypadku, rozbieżności pomiędzy Regulaminem Zgromadzenia Obligatariuszy a Ustawą o Obligacjach lub Warunkami Emisji decydują postanowienia odpowiednio Ustawy o Obligacjach i Warunków Emisji.

§ 2

Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji lub z Obligacji objętych tym samym kodem w rozumieniu art. 55 ust. 2 Ustawy o Obrocie („**Obligacje**").

Zwoływanie Zgromadzenia Obligatariuszy

§ 3

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje Emitent:
   a) z zastrzeżeniem ust. 2 poniżej, na żądanie Obligatariusza lub Obligatariuszy reprezentujących przynajmniej 1/10 łącznej wartości nominalnej Obligacji, z wyłączeniem Obligacji posiadanych przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o Rachunkowości oraz Obligacji umorzonych („**Skorygowana Łączna Wartość Nominalna Obligacji**"); albo
   b) z własnej inicjatywy.
2. Zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy w celu przeprowadzenia głosowania nad uchwałą, o której mowa w pkt 13.3.5 zdanie drugie Warunków Emisji może żądać każdy z Obligatariuszy.
3. Żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy składa się Emitentowi na piśmie lub w postaci elektronicznej wraz z uzasadnieniem.
4. Jeżeli w terminie 14 (czternaście) dni od dnia przedstawienia Emitentowi żądania, o którym mowa w ust. 3 powyżej, Zgromadzenie Obligatariuszy nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy właściwy dla Emitenta może, po wezwaniu Emitenta do złożenia wyjaśnień na okoliczność niezwołania zgromadzenia, upoważnić do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy Obligatariuszy występujących z tym żądaniem. Sąd wyznaczy spośród Obligatariuszy występujących z żądaniem osobę uprawnioną do otwarcia Zgromadzenia Obligatariuszy.

§ 4

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje się przez ogłoszenie dokonane co najmniej na 21 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. W ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy zamieszcza się co najmniej informacje wymagane przepisami Ustawy o Obligacjach, w szczególności datę, godzinę, miejsce oraz porządek obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, a także informację o miejscu złożenia Świadectwa Depozytowego.

3. Ogłoszenie o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy Emitent publikuje na Stronie Internetowej Emitenta oraz – w przypadku Obligacji wprowadzonych do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu – w drodze raportu bieżącego. W przypadku zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy na podstawie upoważnienia sądu, o którym mowa w § 1 ust. 4 powyżej, ogłoszenie może zostać opublikowane w dzienniku ogólnopolskim.

Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy

§ 5

Zgromadzenie Obligatariuszy odbywa się w siedzibie Emitenta lub w innym miejscu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej wskazanym w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy.

§ 6

1. Obligacje dają prawo uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy, jeżeli zostanie złożone u Emitenta Świadectwo Depozytowe. Świadectwo Depozytowe powinno zostać złożone co najmniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy i nie mogą zostać odebrane przed jego zakończeniem.
2. Do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy nie uprawniają obligacje posiadane przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o Rachunkowości.
3. Listę Obligatariuszy uprawnionych do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy („**Lista Uprawnionych**") Emitent udostępnia w swojej siedzibie przez co najmniej 3 Dni Robocze przed rozpoczęciem tego zgromadzenia. Lista Uprawnionych powinna zawierać:
   a) imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania albo nazwę (firmę) oraz siedzibę Obligatariusza;
   b) liczbę Obligacji posiadanych przez Obligatariusza oraz liczbę przysługujących mu głosów.
4. Obligatariusz ma prawo przeglądać Listę Uprawnionych oraz żądać odpisu Listy Uprawnionych za zwrotem kosztów jego sporządzenia lub przesłania listy nieodpłatnie pocztą elektroniczną na wskazany przez niego adres.
5. Obligatariusz ma prawo żądać odpisu dokumentów dotyczących spraw objętych porządkiem obrad Zgromadzenia Obligatariuszy. Emitent wydaje takiemu Obligatariuszowi odpisy odpowiednich dokumentów najpóźniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy.

§ 7

1. Obligatariusz może uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika.
2. Udzielenie i odwołanie pełnomocnictwa wymagają formy pisemnej lub formy elektronicznej (w rozumieniu art. 78^1 Kodeksu Cywilnego) pod rygorem nieważności. Oświadczenie woli o udzieleniu lub odwołaniu pełnomocnictwa do wykonywania prawa głosu na rzecz Podmiotu Prowadzącego Rachunek spełnia wymagania formy pisemnej także wtedy, gdy zostanie wyrażone w postaci elektronicznej, o której mowa w art. 13 ust. 1 Ustawy o Obrocie.
3. Pełnomocnikiem Obligatariusza nie może być członek organów Emitenta, pracownik Emitenta, członek organów podmiotu sprawującego kontrolę nad Emitentem ani pracownik takiego podmiotu.

§ 8

1. Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy może odbywać się przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, o ile Emitent tak postanowi w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy. W przypadku niezamieszczenia przez Emitenta w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy informacji o możliwości uczestniczenia w tym Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, udział w tym Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej jest niedopuszczalny.
2. Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej obejmuje w szczególności:
   a) dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym wszystkich osób uczestniczących w Zgromadzeniu Obligatariuszy, w ramach której mogą one wypowiadać się w toku obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, przebywając w innym miejscu niż miejsce obrad Zgromadzenia Obligatariuszy;
   b) wykonywanie osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu przed lub w toku Zgromadzenia Obligatariuszy.

   Szczegółowe zasady udziału w Zgromadzeniu Obligatariuszy za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wskazanie platformy, za pośrednictwem której Obligatariusze mogą wziąć udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy, winny być określone w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy.

Przebieg Zgromadzenia Obligatariuszy

§ 9

1. Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera członek Zarządu Emitenta lub wyznaczony przez niego przedstawiciel. Niestawiennictwo członka Zarządu Emitenta nie powstrzymuje przeprowadzenia Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. W przypadku, gdy członek Zarządu Emitenta nie stawi się na Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz nie wyznaczy przedstawiciela do otwarcia Zgromadzenia Obligatariuszy zgodnie z ust. 1 powyżej, Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera Obligatariusz uczestniczący w Zgromadzeniu Obligatariuszy, który posiada Obligacje o największej Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej.
3. W przypadku, o którym mowa w § 3 ust. 4, Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera Obligatariusz wyznaczony przez sąd.
4. Po otwarciu Zgromadzenia Obligatariuszy spośród uczestników tego zgromadzenia wybiera się przewodniczącego zgromadzenia.
5. Przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy prowadzi obrady tego zgromadzenia, przy czym bez zgody Obligatariuszy udzielonej w formie uchwały nie ma prawa zmieniać kolejności spraw objętych porządkiem obrad.

§ 10

1. Niezwłocznie po wyborze przewodniczącego Zgromadzenia Obligatariuszy sporządza się listę obecności Obligatariuszy. Listę podpisuje przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. Lista obecności zostaje wyłożona do wglądu podczas obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.
3. Na wniosek Obligatariusza lub Obligatariuszy posiadających przynajmniej 1/10 nominalnej wartości Obligacji reprezentowanych na zgromadzeniu lista obecności powinna zostać sprawdzona przez wybraną w tym celu komisję, złożoną co najmniej z trzech osób. Wnioskodawcy mają prawo wyboru jednego członka komisji. W wyniku sprawdzenia przeprowadzonego przez komisję lista obecności może zostać uzupełniona lub sprostowana w trakcie obrad zgromadzenia.

§ 11

1. Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, jeżeli jest reprezentowana na nim co najmniej połowa Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji.
2. Członek Zarządu Emitenta jest obowiązany złożyć na Zgromadzeniu Obligatariuszy oświadczenie o Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji.

§ 12

Zgromadzenie Obligatariuszy może obradować z przerwami. Zarządzenie przerwy wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na zgromadzeniu. Łączna długość przerw nie może przekroczyć 30 dni.

Podejmowanie Uchwał

§ 13

1. Zgromadzenie Obligatariuszy podejmuje uchwały tylko w sprawach objętych porządkiem obrad.
2. Każda Obligacja daje prawo do jednego głosu na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
3. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może dotyczyć w szczególności zmiany Warunków Emisji w zakresie postanowień dotyczących:
   a) wysokości lub sposobu ustalania wysokości świadczeń wynikających z Obligacji, w tym warunków wypłaty oprocentowania;
   b) terminu, miejsca lub sposobu spełniania świadczeń wynikających z Obligacji, w tym dni, według których ustala się uprawnionych do tych świadczeń;
   c) wysokości, formy lub warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji;
   d) zasad zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy;

zwanych dalej „**postanowieniami kwalifikowanymi Warunków Emisji**".

4. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może dotyczyć także:
   a) zmiany postanowień Warunków Emisji niestanowiących postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji;
   b) określenia trybu oraz kolejności dochodzenia roszczeń z tytułu Obligacji;
   c) innych spraw zastrzeżonych w Warunkach Emisji do kompetencji Zgromadzenia Obligatariuszy.

5. Do dnia wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji zapadają większością 3/4 głosów. Od dnia wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji wymagają zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
6. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie obniżenia wartości nominalnej Obligacji wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
7. Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawach innych niż wymienione w ust. 5 i 6 zapadają bezwzględną większością głosów.

§ 14

1. Zmiana Warunków Emisji, w tym postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji, w sposób określony w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy dochodzi do skutku, jeżeli zgodę na zmianę wyrazi Emitent.
2. Oświadczenie o zgodzie lub braku zgody na zmianę Warunków Emisji Emitent jest obowiązany umieścić na Stronie Internetowej Emitenta w terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy. Brak publikacji oświadczenia oznacza brak zgody Emitenta na zmianę Warunków Emisji.

§ 15

Zgromadzenie Obligatariuszy może podjąć uchwałę pomimo braku formalnego zwołania, jeżeli Skorygowana Łączna Wartość Nominalna Obligacji jest reprezentowana na tym zgromadzeniu, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia zgromadzenia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad.

Protokół Zgromadzenia

§ 16

1. Z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy sporządza się protokół, który zawiera w szczególności:
   a) stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy;
   b) stwierdzenie zdolności Zgromadzenia Obligatariuszy do podejmowania uchwał;
   c) wskazanie rozpatrywanych przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwał wraz z przytoczeniem ich treści, przy czym przy każdej z uchwał należy podać:
      i. łączną liczbę głosów ważnych,
      ii. procentowy udział wartości Obligacji, z których oddano ważne głosy, w Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji,
      iii. liczbę głosów „za", „przeciw" i „wstrzymujących się" oraz sformułowanie decyzji zgromadzenia;
   d) zgłoszone sprzeciwy.
2. Protokół podpisują przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy i osoba sporządzająca protokół. Do protokołu dołącza się listę obecności z podpisami uczestników zgromadzenia oraz listę Obligatariuszy głosujących przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.
3. Protokół, w którym będą zamieszczone uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji, sporządza notariusz.
4. W terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy, Emitent publikuje na Stronie Internetowej Emitenta protokół z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy i udostępnia go co najmniej do dnia upływu terminu na zaskarżenie uchwał.

§ 17

1. Oryginały protokołów lub ich wypisy są gromadzone w księdze protokołów prowadzonej przez Emitenta. Do księgi protokołów dołącza się dowody prawidłowego zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy oraz pełnomocnictwa udzielone przez Obligatariuszy.
2. Księga protokołów jest jawna dla Obligatariuszy oraz może zostać udostępniona sądowi.
3. Obligatariusze oraz Administrator Zabezpieczeń mają prawo żądać wydania odpisów uchwał poświadczonych przez Emitenta za zwrotem kosztów ich sporządzenia.

Koszty Zgromadzenia

§ 18

Koszty zwołania i przeprowadzenia Zgromadzenia Obligatariuszy pokrywa w całości Emitent.

Załącznik nr 2 - Skrót wyceny Nieruchomości 1

NIERUCHOMOŚCI LOKALOWE BABKA TOWER

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

ADRES	Warszawa, Al. Jana Pawła II 80
LOKALIZACJA	• Województwo: mazowieckie • Miasto: Warszawa • Dzielnica: Śródmieście • Obręb: 5-01-02
PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY ORAZ OPIS NIERUCHOMOŚCI	Przedmiotem wyceny są 3 nieruchomości lokalowe zlokalizowane w budynku mieszkalno-biurowym położonym w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80, w tym • lokal nr VI o powierzchni 403,30 m² objęty księgą wieczystą nr WA4M/00234838/7 • lokal nr VII o powierzchni 409,60 m² objęty księgą wieczystą nr WA4M/00234839/4 • lokal nr 157 o powierzchni 367,80 m² objęty księgą wieczystą nr WA4M/00306307/2 Nieruchomości lokalowe zlokalizowane są budynku mieszkalno-biurowym „Babka Tower" usytuowanym na działce ewidencyjnej nr 3/1 o powierzchni 8 176 m². Zakres wyceny stanowi prawo własności 3 nieruchomości lokalowych wraz z łącznym udziałem 11607/416830 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
TYTUŁ PRAWNY	Właścicielem nieruchomości lokalowych nr 157 i VII jest WAN S.A., a nieruchomości lokalowej nr VI jest WAN Leasing Sp. z o.o.
NAJEMCY	Nieruchomości lokalowe, lokale nr VI VII są nie wynajęte. Lokal nr 157 jest aktualnie wykorzystywany przez właściciela.
CEL WYCENY	Wartość rynkowa nieruchomości została oszacowana dla potrzeb emisji obligacji.
PODEJŚCIE DO WYCENY	Wartość rynkowa nieruchomości została oszacowana w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną techniką dyskontowania strumieni dochodów oraz w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami.
ROCZNY DOCHÓD OPERACYJNY NETTO (DON) Z 1 ROKU	€ 173 262 (w pierwszym roku) € 312 972 (w drugim roku)
SZACOWANY CZYNSZ RYNKOWY ROCZNY	€ 316 135
WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI	**€ 7 460 000** **(siedem milionów czterysta sześćdziesiąt tysięcy Euro)** w tym • Lokal nr VI: **€ 1 480 000** • Lokal nr VII: **€ 1 410 000** • Lokal nr 157: **€ 2 760 000** • Dach **€ 1 810 000**
DATA SPORZĄDZENIA OPERATU	28.04.2025
DATA, NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI	15.04.2025

Niniejszy wyciąg powinien być czytany łącznie z całym operatem i stanowi jego integralną część.

POLISH PROPERTIES
RYNA 2025

MAGDALENA GOCŁOWSKA REV
NUMER UPRAWNIEŃ 6523

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY MAGDALENA GOCŁOWSKA UPRAWNIENIA NR 6523

RECOGNISED REV EUROPEAN VALUER

EWA NOWAK REV
NUMER UPRAWNIEŃ 4639

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY EWA NOWAK UPRAWNIENIA NR 4639

rev.

Załącznik nr 3 – Skrót wyceny Nieruchomości 2

NIERUCHOMOŚCI LOKALOWE BABKA TOWER

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

ADRES	Warszawa, Al. Jana Pawła II 80
LOKALIZACJA	• Województwo: mazowieckie • Miasto: Warszawa • Dzielnica: Śródmieście • Obręb: 5-01-02
PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY ORAZ OPIS NIERUCHOMOŚCI	Przedmiotem wyceny są 3 nieruchomości lokalowe zlokalizowane w budynku mieszkalno-biurowym położonym w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80, w tym • lokal nr VI o powierzchni 403,30 m² objęty księgą wieczystą nr WA4M/00234838/7 • lokal nr VII o powierzchni 409,60 m² objęty księgą wieczystą nr WA4M/00234839/4 • lokal nr 157 o powierzchni 367,60 m² objęty księgą wieczystą nr WA4M/00306307/2 Nieruchomości lokalowe zlokalizowane są budynku mieszkalno-biurowym „Babka Tower" usytuowanym na działce ewidencyjnej nr 3/1 o powierzchni 8 176 m². Zakres wyceny stanowi prawo własności 3 nieruchomości lokalowych wraz z łącznym udziałem 11807/418830 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz część budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
TYTUŁ PRAWNY	Właścicielem nieruchomości lokalowych nr 157 i VII jest WAN S.A., a nieruchomości lokalowej nr VI jest WAN Leasing Sp. z o.o.
NAJEMCY	Nieruchomości lokalowe, lokale nr VI VII są nie wynajęte. Lokal nr 157 jest aktualnie wykorzystywany przez właściciela.
CEL WYCENY	Wartość rynkowa nieruchomości została oszacowana dla potrzeb emisji obligacji.
PODEJŚCIE DO WYCENY	Wartość rynkowa nieruchomości została oszacowana w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką dyskontowania strumieni dochodów oraz w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami.
ROCZNY DOCHÓD OPERACYJNY NETTO (DON) Z 1 ROKU	€ 173 262 (za pierwszym rokiu) € 312 972 (za drugim rokiu)
SZACOWANY CZYNSZ RYNKOWY ROCZNY	€ 316 135
WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI	**€ 7 460 000** **(siedem milionów czterysta sześćdziesiąt tysięcy Euro)** w tym • **Lokal nr VI: € 1 490 000** • **Lokal nr VII: € 1 410 000** • **Lokal nr 157: € 2 700 000** • **Dach € 1 010 000**
DATA SPORZĄDZENIA OPERATU	25.04.2025
DATA, NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI	15.04.2025

Niniejszy wyciąg powinien być czytany łącznie z całym operatem i stanowi jego integralną część.

POLISH PROPERTIES RISK PRIME

MAGDALENA GOCŁOWSKA REV
NUMER UPRAWNIEŃ 6523

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY MAGDALENA GOCŁOWSKA UPRAWNIENIA NR 6523

RECOGNISED REV EUROPEAN VALUER

EWA NOWAK REV
NUMER UPRAWNIEŃ 4639

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY EWA NOWAK UPRAWNIENIA NR 4639

rev.

Załącznik nr 4 – Skrót wyceny Nieruchomości 3

NIERUCHOMOŚCI LOKALOWE BABKA TOWER

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

ADRES	Warszawa, Al. Jana Pawła II 80
LOKALIZACJA	• Województwo: mazowieckie • Miasto: Warszawa • Dzielnica: Śródmieście • Obręb: 5-01-02
PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY ORAZ OPIS NIERUCHOMOŚCI	Przedmiotem wyceny są 3 nieruchomości lokalowe zlokalizowane w budynku mieszkalno-biurowym położonym w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80, w tym: • lokal nr VI o powierzchni 403,30 m² objęty księgą wieczystą nr WA4M/00234839/7 • lokal nr VII o powierzchni 409,60 m² objęty księgą wieczystą nr WA4M/00234839/4 • lokal nr 157 o powierzchni 367,00 m² objęty księgą wieczystą nr WA4M/00306307/2 Nieruchomości lokalowe zlokalizowane są budynku mieszkalno-biurowym „Babka Tower" usytuowanym na działce ewidencyjnej nr 3/1 o powierzchni 8 176 m². Zakres wyceny stanowi prawo własności 3 nieruchomości lokalowych wraz z łącznym udziałem 118074/16930 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
TYTUŁ PRAWNY	Właścicielem nieruchomości lokalowych nr 157 i VII jest WAN S.A., a nieruchomości lokalowej nr VI jest WAN Leasing Sp. z o.o.
NAJEMCY	Nieruchomości lokalowe, lokale nr VI VII są nie wynajęte. Lokal nr 157 jest aktualnie wykorzystywany przez właściciela.
CEL WYCENY	Wartość rynkowa nieruchomości została oszacowana dla potrzeb emisji obligacji.
PODEJŚCIE DO WYCENY	Wartość rynkowa nieruchomości została oszacowana w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką dyskontowania strumieni dochodów oraz w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami.
ROCZNY DOCHÓD OPERACYJNY NETTO (DOM. Z 1 ROKU	€ 173 262 (w pierwszym roku) € 312 972 (w drugim roku)
SZACOWANY CZYNSZ RYNKOWY ROCZNY	€ 316 135
WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI	**€ 7 460 000** **(siedem milionów czterysta sześćdziesiąt tysięcy Euro)** w tym: • Lokal nr VI: € 1 488 000 • Lokal nr VII: € 1 410 000 • Lokal nr 157: € 2 760 000 • Dach € 1 810 000
DATA SPORZĄDZENIA OPERATU	28.04.2025
DATA NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI	15.04.2025

Niniejszy wyciąg powinien być czytany łącznie z całym operatem i stanowi jego integralną część.

POLISH PROPERTIES

MAGDALENIA GOCŁOWSKA REV
NUMER UPRAWNIEŃ 6523

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY MAGDALENA GOCŁOWSKA UPRAWNIENIA NR 6523

RECOGNISED REV EUROPEAN VALUER

EWA NOWAK REV
NUMER UPRAWNIEŃ 4639

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY EWA NOWAK UPRAWNIENIA NR 4639

rev.

Załącznik nr 5 – Skrót wyceny Nieruchomości 4

OPERAT SZACUNKOWY LOKALU USŁUGOWEGO *Węgorzewo, ul. Mała 6 lok. nr I*

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO LOKALU USŁUGOWEGO

adres	ul. Mała 6 lok. nr I	Województwo	Warmińsko-mazurskie
miejscowość	Węgorzewo	Powiat	węgorzewski

nr działki/obrębu	244/8 / 0002	zamawiający	WAN S.A.
nr KW lokalu	OL2G/00020859/4	data określenia wartości	11.04.2025 r.
cel wyceny	Zabezpieczenie wierzytelności		

Zbiorcze cechy nieruchomości		Opis / Ocena cechy	
Powierzchnia użytkowa lokalu usługowego [m²]		416,40 (*)	
Stan prawny		Własność	
Lokalny rynek		Dobry	
Lokalizacja / Środowisko		Dobry	
Otoczenie / Sąsiedztwo		Dobry	
Zagospodarowanie działki		Dobry	
Rodzaj zabudowy	Lokal / II kondygnacji	Wolnostojąca	Parter (3 + poddasze)
Atrakcyjność rynkowa	Styl architektoniczny	Bardzo dobra	Modern
Technologia	Funkcjonalność	Mieszana	Dobra
Stan techniczny lokalu	Jakość wykonania lokalu	Średni	Dobra
Stan funkcjonalny lokalu	Standard wykonania lokalu	Dobry	Dobra
Konstrukcja i elementy		Dobra	
Detale wykończeniowe		Średnia	
Instalacje podstawowe		Dobre	
Instalacje dodatkowe i wyposażenie		Średnie	
Zarządzanie / Administrowanie		Dobre	
Inne		ok. 30 m od linii brzegowej rzeki Węgorapa z przystanią wodną, 2 km dalej J. Mamry	
Obecna wartość rynkowa lokalu WR [PLN]		3 236 tys.	

(*) – na podstawie treści Księgi Wieczystej (zał.1);

Dodatkowe informacje

Zabudowa istniejąca ☒, realizowana ☐, zaprojektowana ☐

Cechy nieruchomości oceniono w skali pięciostopniowej: od b.dobry (bdb) do niedostateczny (ndst)

Pieczęć i podpis

Autor opracowania	
Rzeczoznawca	Alojzy Kiziniewicz
nr uprawnienia	16

Załącznik nr 6 – Skrót wyceny Nieruchomości 5

OPERAT SZACUNKOWY LOKALU USŁUGOWEGO *Węgorzewo ul. Mała 6 lok. nr II*

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO LOKALU USŁUGOWEGO

adres	ul. Mała 6 lok. nr II	Województwo	Warmińsko-mazurskie
miejscowość	Węgorzewo	Powiat	węgorzewski

nr działki/obrębu	244/8 / 0002	zamawiający	WAN S.A.
nr KW lokalu	OL2G/00020421/5	data określenia wartości	11.04.2025 r.
cel wyceny	Zabezpieczenie wierzytelności		

Zbiorcze cechy nieruchomości		Opis / Ocena cechy	
Powierzchnia użytkowa lokalu usługowego [m²]		238,82 (*)	
Stan prawny		Własność	
Lokalny rynek		Dobry	
Lokalizacja / Środowisko		Dobry	
Otoczenie / Sąsiedztwo		Dobry	
Zagospodarowanie działki		Dobry	
Rodzaj zabudowy	Ilość kondygnacji / piętro	Wolnostojąca	3 + poddasze / parter
Atrakcyjność rynkowa	Styl architektoniczny	Bardzo dobry	Modern
Technologia	Funkcjonalność	Mieszana	Dobry
Stan techniczny lokalu	Jakość wykonania lokalu	Dobry	Dobry
Stan funkcjonalny lokalu	Standard wykonania lokalu	Dobry	Dobry
Konstrukcja i elementy		Dobry	
Detale wykończeniowe		Dobry	
Instalacje podstawowe		Dobry	
Instalacje dodatkowe i wyposażenie		Dobry (**)	
Zarządzanie / Administrowanie		Dobry (***)	
Inne		ok. 30 m od linii brzegowej rzeki Węgorapa z przystanią wodną, 2 km dalej J. Mamry	
Obecna wartość rynkowa prawa do lokalu WR [PLN]		2 160 tys.	

(*) – na podstawie treści Księgi Wieczystej (zał 1);
(**) – urządzenia restauracyjne;
(***) – możliwość korzystania z zewnętrznego ogródka;

Dodatkowe informacje:

Zabudowa istniejąca ☒, realizowana ☐, zaprojektowana ☐

Cechy nieruchomości [illegible] w skali pięciostopniowej, od b dobry (bdb) do niedostateczny (ndst)

Autor opracowania	
Rzeczoznawca	Alojzy Kisielewicz
nr uprawnienia	15

Pieczęć i podpis

Warszawa, 18 grudnia 2025 r.

"WAN" S.A. z siedzibą w Warszawie

Aleja Jana Pawła II 80/1, 00-175 Warszawa

OŚWIADCZENIE EMITENTA O WYRAŻENIU ZGODY NA ZMIANE WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERI E

Działając na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1667), Zarząd spółki **"WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie**, pod adresem: Aleja Jana Pawła II 80/1, 00-175 Warszawa, wpisanej 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 0000018902, NIP 5271252012, REGON 01128207900000, kapitał zakładowy 9.600.000,00 zł (wpłacony w całości) („**Emitent**") w związku z:

(i) odbyciem na dniu 17 grudnia 2025 r. Zgromadzenia Obligatariuszy (i) obligacji serii E wyemitowanych przez Emitenta w dniu 17 czerwca 2025 r. o łącznej wartości nominalnej w wysokości 10.571.000 zł (słownie: dziesięć milionów pięćset siedemdziesiąt jeden tysięcy złotych); oraz (ii) obligacji serii F wyemitowanych przez Emitenta w dniu 30 lipca 2025 r. o łącznej wartości nominalnej w wysokości 20.429.000 PLN zł (słownie: dwadzieścia milionów czterysta dwadzieścia dziewięć tysięcy złotych) – objętych wspólnym kodem ISIN PLO351600104 (dalej „**Zgromadzenie Obligatariuszy**"), oraz

(ii) podjęciem w dniu 17 grudnia 2025 r. przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwały nr 3/2025 w sprawie dokonania zmiany i przyjęcia jednolitych Warunków Emisji Obligacji serii E (dalej „**Uchwała**") objętej protokołem Zgromadzenia Obligatariuszy sporządzonym przez notariusza Adama Szczepańskiego, prowadzącego kancelarią w Warszawie, Rep. A nr 4801/2025,

- oświadcza, że **wyraża zgodę na zmianę Warunków Emisji Obligacji serii E w sposób przewidziany w Uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy**.

Aneta Zdulska - Członek Zarządu Emitenta……

Aneta Zdulska
Elektronicznie podpisany przez Aneta Zdulska
Data: 2025.12.18 17:56:03 +01'00'

Sergiu Jan Kulka – Członek Zarządu Emitenta……

Sergiusz Jan Kulka
Elektronicznie podpisany przez Sergiusz Jan Kulka
Data: 2025.12.18 18:04:27 +01'00'

Warszawa, 18 grudnia 2025 r.

"WAN" S.A. z siedzibą w Warszawie

Aleja Jana Pawła II 80/1, 00-175 Warszawa

OŚWIADCZENIE EMITENTA O WYRAŻENIU ZGODY NA ZMIANE WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERI F

Działając na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1667), Zarząd spółki **"WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie**, pod adresem: Aleja Jana Pawła II 80/1, 00-175 Warszawa, wpisanej 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 0000018902, NIP 5271252012, REGON 01128207900000, kapitał zakładowy 9.600.000,00 zł (wpłacony w całości) („**Emitent**") w związku z:

(i) odbyciem w dniu 17 grudnia 2025 r. Zgromadzenia Obligatariuszy (i) obligacji serii E wyemitowanych przez Emitenta w dniu 17 czerwca 2025 r. o łącznej wartości nominalnej w wysokości 10.571.000 zł (słownie: dziesięć milionów pięćset siedemdziesiąt jeden tysięcy złotych); oraz (ii) obligacji serii F wyemitowanych przez Emitenta w dniu 30 lipca 2025 r. o łącznej wartości nominalnej w wysokości 20.429.000 PLN zł (słownie: dwadzieścia milionów czterysta dwadzieścia dziewięć tysięcy złotych) – objętych wspólnym kodem ISIN PLO351600104 (dalej „**Zgromadzenie Obligatariuszy**"), oraz

(ii) podjęciem w dniu 17 grudnia 2025 r. przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwały nr 4/2025 w sprawie dokonania zmiany i przyjęcia jednolitych Warunków Emisji Obligacji serii F (dalej „**Uchwała**") objętej protokołem Zgromadzenia Obligatariuszy sporządzonym przez notariusza Adama Szczepańskiego, prowadzącego kancelarią w Warszawie, Rep. A nr 4801/2025,

- oświadcza, że **wyraża zgodę na zmianę Warunków Emisji Obligacji serii F w sposób przewidziany w Uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy**.

Aneta Zdulska - Członek Zarządu Emitenta……

Aneta Zdulska
Elektronicznie podpisany przez Aneta Zdulska
Data: 2025.12.18 17:56:25 +01'00'

Sergiu Jan Kulka – Członek Zarządu Emitenta……

Sergiusz Jan Kulka
Elektronicznie podpisany przez Sergiusz Jan Kulka
Data: 2025.12.18 18:01:56 +01'00'

U M O W A

O PEŁNIENIE FUNKCJI ADMINISTRATORA HIPOTEKI I ZABEZPIECZEŃ

ZAWARTA POMIĘDZY

„WAN" SPÓŁKA AKCYJNA
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE
(jako Emitentem)

ORAZ

GWW GRYNHOFF I PARTNERZY
RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI
SPÓŁKA PARTNERSKA
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE

(jako Administratorem)

Niniejsza **UMOWA O PEŁNIENIE FUNKCJI ADMINISTRATORA HIPOTEKI I ZABEZPIECZEŃ**, dalej zwana **Umową**, została zawarta w Warszawie, pomiędzy:

1. **„WAN" SPÓŁKA AKCYJNA** z siedzibą w Warszawie, Aleja Jana Pawła II 80 lok. 1, 00-175 Warszawa, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000018902, NIP: 5271252012, REGON: 011282079, o kapitale zakładowym w wysokości 9.600.000,00 zł (w pełni opłaconym), reprezentowaną przez:

   Anetę Zdulską – **Członka Zarządu**

   Sergiusza Jana Kulkę – Członka Zarządu

   zwaną dalej **Emitentem**

   oraz

2. **GWW GRYNHOFF I PARTNERZY RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI SPÓŁKA PARTNERSKA** z siedzibą w Warszawie, ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000541501, NIP 7792022623, REGON 631226810, reprezentowaną przez:

   Kacpra Kudleka – **Pełnomocnika**

   zwaną dalej **Administratorem** lub **Administratorem Zabezpieczenia**

PREAMBUŁA

Zważywszy, że:

1. Emitent zamierza wyemitować - w trybie art. 33 pkt 1) Ustawy o Obligacjach tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych na podstawie (i) art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia Prospektowego, poprzez kierowanie Propozycji Nabycia wyłącznie do inwestorów kwalifikowanych w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia Prospektowego lub (ii) art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia Prospektowego poprzez kierowanie Propozycji Nabycia do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu at. 2 lit. e) Rozporządzenia Prospektowego, dla której przepisy Rozporządzenia Prospektowego oraz Ustawy o Ofercie nie przewidują obowiązku udostępnienia prospektu ani memorandum informacyjnego, w tym memorandum informacyjnego o którym mowa w art. 38b Ustawy o Ofercie - do 31.000 sztuk obligacji na okaziciela serii E, o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda, o łącznej wartości nominalnej do 31.000.000,00 złotych, o terminie wykupu przypadający na dzień 17 czerwca 2029 roku, o oprocentowaniu zmiennym w wysokości WIBOR6M + 5,50 p.p. (pięć i 50/100 punktów procentowych) w skali roku, których Ewidencję prowadzić będzie Agent Emisji - do dnia zarejestrowania Obligacji w depozycie prowadzonym przez KDPW, których nabycie zamierza zaoferować inwestorom, w odniesieniu do których prawa i obowiązki Emitenta, Administratora i Obligatariuszy są określone w Warunkach Emisji.
2. Wierzytelności Obligatariuszy zostaną na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji zabezpieczone poprzez:
   1) ustanowienie Hipoteki na Nieruchomościach, która w równym stopniu i docelowo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) będzie zabezpieczać wszystkie roszczenia wynikające z Obligacji do kwoty 46.500.000,00 złotych (suma hipoteki), tj. do kwoty nie niższej niż 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji,

2) dokonanie na rzecz Administratora przelewu wierzytelności z wszelkich polis ubezpieczeniowych dotyczących Nieruchomości.

3. Dodatkowo, na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji, Emitent:

a) spowoduje, że WAN 26 ustanowi nie później niż do Dnia Przydziału tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego podda się egzekucji z Nieruchomości 3, Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5, stanowiących przedmiot Hipoteki (jako część hipoteki łącznej), co do obowiązku zapłaty kwoty do 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczenia będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r.,

b) ustanowi nie później niż do Dnia Przydziału tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego podda się dobrowolnej egzekucji z całego swojego majątku, co do obowiązku zapłaty kwoty do 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczenia będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r.

Strony postanawiają, co następuje:

§ 1. DEFINICJE

1.1. O ile z kontekstu nie wynika inaczej, w niniejszej Umowie poniższe słowa i wyrażenia pisane wielką literą, mają następujące znaczenie:

1) **„Umowa”** oznacza niniejszą umowę wraz ze zmianami wprowadzanymi zgodnie z postanowieniami tej umowy i wszystkimi załączonymi do niej dokumentami.

2) **„Obligacje”** oznacza wyemitowane w trybie art. 33 pkt 1) Ustawy o Obligacjach tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych na podstawie (i) art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia Prospektowego, poprzez kierowanie Propozycji Nabycia wyłącznie do inwestorów kwalifikowanych w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia Prospektowego lub (ii) art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia Prospektowego poprzez kierowanie Propozycji Nabycia do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu at. 2 lit. e) Rozporządzenia Prospektowego, dla której przepisy Rozporządzenia Prospektowego oraz Ustawy o Ofercie nie przewidują obowiązku udostępnienia prospektu ani memorandum informacyjnego, w tym memorandum informacyjnego o którym mowa w art. 38b Ustawy o Ofercie - do 31.000 sztuk obligacji na okaziciela, serii E, o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda, o łącznej wartości nominalnej do 31.000.000,00 złotych, o terminie wykupu przypadający na dzień 17 czerwca 2029 roku, o oprocentowaniu zmiennym w wysokości WIBOR6M + 5,50 p.p. (pięć i 50/100 punktów procentowych) w skali roku, których Ewidencję prowadzić będzie Agent Emisji - do dnia zarejestrowania Obligacji w depozycie prowadzonym przez KDPW, których nabycie zamierza zaoferować inwestorom, w odniesieniu do których prawa i obowiązki Emitenta, Administratora i Obligatariuszy są określone w Warunkach Emisji.

3) „**Zabezpieczone Wierzytelności**" oznaczają wszelkie, obecne i przyszłe wierzytelności wynikające z Obligacji, w szczególności z tytułu spłaty Kwoty Wykupu, Kwoty Odsetek, oraz kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, korzystające z równego pierwszeństwa zaspokojenia.

4) **„Okres Zabezpieczenia"** oznacza okres rozpoczynający się w Dniu Emisji Obligacji i kończący się w dniu, w którym wszystkie Zabezpieczone Wierzytelności zostaną bezwarunkowo i w całości spłacone przez Emitenta, co zostanie potwierdzone m.in. ich wyrejestrowaniem z KDPW.

5) **„Warunki Emisji"** oznacza Warunki Emisji Obligacji serii E, których emitentem jest Emitent.

6) **„Zabezpieczenie Obligacji"** oznacza zabezpieczenie Obligacji szczegółowo opisane w Warunkach Emisji oraz w § 3 ust. 3.1. pkt 1) – 2) poniżej,

7) **„Dłużnik Hipoteczny"** oznacza innego niż Emitent, każdoczesnego właściciela, względnie użytkownika wieczystego Nieruchomości, przy czym na dzień zawarcia niniejszej Umowy, przez pojęcia Dłużnika Hipotecznego należy rozumieć spółkę WAN 26 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Al. Jana Pawła II 80/1, 00-175 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XVI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000213850, NIP: 5252310872, REGON: 015799709, o kapitale zakładowym w wysokości 30.755.950 zł (wpłaconym w całości), będącą właścicielem Nieruchomości 3, Nieruchomości 4 oraz Nieruchomości 5.

8) **„Nieruchomości"** oznacza łącznie:

   a) **Nieruchomość 1**, tj. prawo własności nieruchomość lokalowej zlokalizowanej w budynku mieszkalno-biurowym Babka Tower (działka ewidencyjna 3/1), położonej w Warszawie, przy Al. Jana Pawła II 80, lokal nr VII, o powierzchni 409,60 m^2, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa (X Wydział Ksiąg Wieczystych) w Warszawie prowadzi księgę wieczystą o numerze WA4M/00234839/4, stanowiącą własność Emitenta,

   b) **Nieruchomość 2**, tj. prawo własności nieruchomości lokalowej zlokalizowanej w budynku mieszkalno-biurowym Babka Tower (działka ewidencyjna 3/1), wraz z przylegającymi dwoma tarasami usytuowanych na dachu budynku, położonym w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80, lokal nr 157, o łącznej powierzchni 1.112,3 m^2, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa (X Wydział Ksiąg Wieczystych) w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr WA4M/00306307/2, stanowiącą własność Emitenta,

   c) **Nieruchomość 3**, tj. prawo własności nieruchomość lokalowej zlokalizowanej w budynku mieszkalno-biurowym Babka Tower (działka ewidencyjna nr 3/1), położonej w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80, lokal nr VI o powierzchni 403,30 m^2, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa (X Wydział Ksiąg Wieczystych) w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr WA4M/00234838/7, stanowiącą własność WAN 26,

   d) **Nieruchomość 4**, tj. prawo własności nieruchomość lokalowej, zlokalizowanej w Węgorzewie przy ul. Małej 6 lokal nr I, o powierzchni 416,40 m^2, dla której Sąd Rejonowy w Giżycku (VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Węgorzewie) prowadzi księgę wieczystą nr OL2G/00020859/4, stanowiącą własność WAN 26,

e) **Nieruchomość 5**, tj. prawo własności nieruchomości lokalowej, zlokalizowanej w Węgorzewie przy ul. Małej 6 lokal nr II, o powierzchni 238,82 m^2, dla której Sąd Rejonowy W Giżycku (VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Węgorzewie) prowadzi księgę wieczystą nr OL2G/00020421/5, stanowiącą własność WAN 26.

9) „**Nieruchomość Dodatkowa**" oznacza nieruchomość zaakceptowaną uprzednio przez Firmę Inwestycyjną i Administratora Zabezpieczeń (przy czym przez Administratora Zabezpieczeń jedynie w zakresie wpisów istniejących w księdze wieczystej prowadzonej dla takiej nieruchomości pod kątem możliwości ustanowienia na takiej nieruchomości Hipoteki Dodatkowej) jako przedmiot Hipoteki Dodatkowej.

10) „**Firma Inwestycyjna**" oznacza spółkę Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 67, 00-838 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 0000018651, będącą firmą inwestycyjną, za pośrednictwem której będzie prowadzona oferta Obligacji.

11) „**Grupa Emitenta**" – oznacza łącznie Emitenta oraz podmioty objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Emitenta.

12) „**Świadectwo Depozytowe**" – oznacza świadectwo depozytowe w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie.

13) „**Kodeks cywilny**" – oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.

14) "**Ustawa o Obligacjach**" – oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2025 r. o obligacjach.

15) „**Ustawa o Obrocie**" - oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi.

1.2. Jeżeli z kontekstu nie wynika inaczej, wyrażenia użyte w Umowie w liczbie pojedynczej odnoszą się również do liczby mnogiej i odwrotnie, natomiast zwroty odnoszące się do osób fizycznych, dotyczą także osób prawnych i innych jednostek organizacyjnych.

1.3. Wyrażenia niezdefiniowane powyżej, a pisane wielką literą, należy rozumieć zgodnie ze znaczeniem nadanym im w Warunkach Emisji. W wypadku, gdyby prawa lub obowiązki Administratora na gruncie niniejszej Umowy były uregulowane odmienne niż wynika to z Warunków Emisji, rozstrzygające znaczenie ma niniejsza Umowa.

1.4. Emitent i Administrator zwani są w treści niniejszej Umowy również Stronami, a każdy z nich osobno zwany jest również Stroną.

§ 2. USTANOWIENIE ADMINISTRATORA

2.1. Emitent, na podstawie przepisów art. 29 oraz art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz na podstawie niniejszej Umowy, powołuje niniejszym GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska z siedzibą w Warszawie na administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń.

2.2. GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska z siedzibą w Warszawie oświadcza, że akceptuje powołanie na administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń, na warunkach określonych w niniejszej Umowie.

2.3. Strony zgodnie ustalają, że Administrator będzie wykonywał prawa i obowiązki podmiotu, o którym mowa w art. 29 i 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, zgodnie z właściwymi powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, Warunkami Emisji, niniejszą Umową oraz pozostałymi dokumentami będącymi podstawą ustanowienia zabezpieczenia Obligacji.

2.4. Administrator oświadcza, że przysługujące mu uprawnienia i obowiązki będzie realizował w sposób kompetentny i z należytą starannością, z poszanowaniem ogólnie przyjętych zasad, uwzględniając interesy Emitenta – w takim jednakże zakresie, w jakim nie będzie to sprzeczne z interesami Obligatariuszy.

2.5. Administrator zawiera niniejsza Umowę, w związku z prowadzoną przez siebie działalnością gospodarczą.

2.6. Umowę należy rozumieć rozłącznie w zakresie funkcji administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń. Postanowienia dotyczące jednego z zabezpieczeń nie mogą prowadzić do ubezskutecznienia uprawnień Administratora w stosunku do pozostałych Zabezpieczeń Obligacji. Niniejsza Umowa zapewnia Administratorowi pełną legitymację do wykonywania praw i obowiązków wierzycieli wynikających z wszystkich rodzajów Zabezpieczenia Obligacji.

§ 3. ZOBOWIĄZANIE DO USTANOWIENIA ZABEZPIECZENIA

3.1. Wierzytelności Obligatariuszy zostaną na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji zabezpieczone poprzez:

1) ustanowienie Hipoteki na Nieruchomościach, która w równym stopniu i docelowo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) będzie zabezpieczać wszystkie roszczenia wynikające z Obligacji do kwoty 46.500.000,00 złotych (suma hipoteki), tj. do kwoty nie niższej niż 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji,

2) dokonanie na rzecz Administratora przelewu wierzytelności z wszelkich polis ubezpieczeniowych dotyczących każdej z Nieruchomości.

3.2. Dodatkowo, na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji, Emitent:

1) spowoduje, że WAN 26 ustanowi do Dnia Przydziału tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego podda się egzekucji z Nieruchomości 3, Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5, stanowiących przedmiot Hipoteki (jako część hipoteki łącznej), co do obowiązku zapłaty kwoty do 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczenia będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r., Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26 zostanie złożone w formie aktu notarialnego na rzecz Administratora działającego w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy w tym samym dniu oraz przed tym samym notariuszem, który będzie sporządzał oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki. Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji, wygasa uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26 klauzuli wykonalności,

2) ustanowi nie później niż do Dnia Przydziału tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego podda się dobrowolnej egzekucji, co do obowiązku zapłaty kwoty do 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, przy czym Administrator

Zabezpieczenia będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r.

3.3 Jeżeli według stanu na Dzień Weryfikacji zgodnie z Warunkami Emisji łączna wartość nominalna wyemitowanych i niewykupionych Obligacji będzie wyższa niż 80% (osiemdziesiąt procent) łącznej wartości przedmiotów Hipoteki określonej w Cyklicznej Wycenie („**Wskaźnik LTV**"), Emitent będzie zobowiązany m.in. do zapewnienia ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji w postaci Hipoteki Dodatkowej na Nieruchomości Dodatkowej, której wartość wykazana w wycenie sporządzonej przez podmiot spełniający kryteria określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach (wybrany przez Emitenta i zaakceptowany przez Firmę Inwestycyjną) zapewni spadek Wskaźnika LTV do poziomu nie wyższego niż 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta) („**Hipoteka Dodatkowa**"), przy czym:

1) Hipoteka Dodatkowa zostanie ustanowiona na podstawie oświadczenia woli o ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej złożonego przez podmiot będący właścicielem (użytkownikiem wieczystym) Nieruchomości Dodatkowej („**Oświadczenie o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej**") w terminie 40 (czterdziestu) Dni Roboczych od Dnia Ustalenia Wskaźnika LTV, w którym wartość Wskaźnika LTV wyniosła powyżej 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta). W tym samym terminie właściciel (użytkownik wieczysty) Nieruchomości Dodatkowej zobowiązany będzie zapewnić złożenie we właściwym sądzie wieczystoksięgowym prawidłowego, kompletnego i należycie opłaconego wniosku o wpis Hipoteki Dodatkowej w księdze wieczystej (księgach wieczystych) prowadzonej dla Nieruchomości Dodatkowej,

2) Emitent poinformuje Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczeń i Firmę Inwestycyjną o złożeniu Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej niezwłocznie, nie później niż w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od dnia jego złożenia. W tym samym terminie Emitent opublikuje na Stronie Internetowej Emitenta wycenę Nieruchomości Dodatkowej, o której mowa w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, sporządzoną przez podmiot spełniający kryteria określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach (wybrany przez Emitenta i zaakceptowany przez Firmę Inwestycyjną),

3) Hipoteka Dodatkowa zostanie ustanowiona (tj. wpisana w księdze wieczystej Nieruchomości Dodatkowej) w terminie 12 (dwunastu) miesięcy od dnia złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej,

4) Hipoteka Dodatkowa będzie zabezpieczać wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta z tytułu Obligacji do maksymalnej sumy hipotecznej w wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej Obligacji wyemitowanych i niewykupionych według stanu na Dzień Ustalenia Wskaźnika LTV, w którym wartość Wskaźnika LTV wyniosła powyżej 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta),

5) Hipoteka Dodatkowa będzie korzystać z 1 (pierwszego) miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia, z zastrzeżeniem, że Hipoteka Dodatkowa może w przyszłości korzystać z równorzędnego miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia z innymi hipotekami ustanowionymi na Nieruchomości Dodatkowej na zabezpieczenie innych obligacji emitowanych przez Emitenta w ramach Programu, przy czym łączna wartość nominalna wyemitowanych w ramach Programu i niewykupionych obligacji Emitenta zabezpieczonych hipoteką na Nieruchomości Dodatkowej nie może być wyższa niż 31.000.000 PLN (trzydzieści jeden milionów złotych),

6) Zaspokojenie z Nieruchomości Dodatkowej jako przedmiotu Hipoteki Dodatkowej będzie mogło nastąpić w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego. Postępowanie

egzekucyjne wobec właściciela (użytkownika wieczystego) Nieruchomości Dodatkowej będzie prowadzone z przedmiotu Hipoteki Dodatkowej (tj. z Nieruchomości Dodatkowej) i będzie zmierzać do zajęcia egzekucyjnego Nieruchomości Dodatkowej, licytacji Nieruchomości Dodatkowej oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji Nieruchomości Dodatkowej pomiędzy Obligatariuszy zgodnie z niniejszą Umową,

7) właściciel (użytkownik wieczysty) Nieruchomości Dodatkowej będący dłużnikiem rzeczowym w dniu złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej, złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w formie aktu notarialnego i w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej, co do Zobowiązań z Obligacji do wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej**"). Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej klauzuli wykonalności zgodnie z procedurą określoną w tym oświadczeniu i co najmniej pod warunkiem: (i) ustanowienia Hipoteki Dodatkowej oraz (ii) niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta Zobowiązań z Obligacji pomimo wezwania Emitenta przez Administratora Zabezpieczeń do ich wykonania w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 5 (pięć) Dni Roboczych. Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r., z zastrzeżeniem, że uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej klauzuli wykonalności wygaśnie z chwilą spełnienia wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji.

3.4. W przypadku braku spełnienia (całości lub w części), zgodnie z Warunkami Emisji, zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, po uprzednim uzyskaniu pisemnego stanowiska od któregokolwiek z Obligatariuszy, w którym zażąda od Administratora podjęcia działań zmierzających do zaspokojenia Zabezpieczonych Wierzytelności, Administrator przystąpi do zaspokojenia wierzytelności z Zabezpieczenia Obligacji. Obligatariusz przekaże swoje stanowisko Administratorowi Zabezpieczenia listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na wskazany adres Administratora Zabezpieczenia, bądź opatrzone kwalifikowanym podpisem elektronicznym za pośrednictwem poczty e-mail Administratora (kacper.kudlek@gww.pl) wraz ze Świadectwem Depozytowym lub innym dokumentem potwierdzającym zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza na dzień sporządzenia stanowiska. W związku z powyższym, Administrator zawiadomi Emitenta oraz Dłużnika Hipotecznego (Dłużników Hipotecznych), o powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji przez Emitenta i wyznaczy Emitentowi termin 21 Dni Roboczych na zaspokojenie wymagalnych zobowiązań Emitenta. W przypadku bezskutecznego upływu terminu zakreślonego w zdaniu poprzedzającym, Administrator przystąpi do czynności zmierzających do uzyskania tytułów wykonawczych będących podstawą do wszczęcia postępowania egzekucyjnego oraz będzie uprawniony do zaspokojenia wszelkich roszczeń wynikających z Obligacji z Zabezpieczenia Obligacji.

3.5. W przypadku braku spełnienia zobowiązań przez Emitenta, Administrator zainicjuje postępowania sądowe oraz egzekucyjne w oparciu o właściwe powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

§ 4. OŚWIADCZENIA I ZAPEWNIENIA EMITENTA

4.1. Emitent niniejszym oświadcza i zapewnia Administratora, że:

1) jest spółką należycie utworzoną zgodnie z prawem polskim oraz ma prawo do zawarcia niniejszej Umowy i wykonania zobowiązań z niej wynikających,

2) wszelkie formalności, w tym wszelkie zgody korporacyjne, wymagane w celu zawarcia przez Emitenta niniejszej Umowy i wykonania zobowiązań z niej wynikających, zostały uzyskane lub dopełnione i pozostają w mocy,

3) podpisanie i wykonanie przez Emitenta niniejszej Umowy nie będzie stanowić naruszenia statutu/umowy spółki Emitenta, ani też jakichkolwiek przepisów prawa, wyroków i orzeczeń sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych, bądź umów jakiegokolwiek rodzaju, wiążących Emitenta.

4.2. Emitent zobowiązuje się wobec Administratora, że przedłoży mu oryginał Warunków Emisji w formie pisemnej lub poświadczonej za zgodność z oryginałem przez notariusza, najpóźniej w dniu poprzedzającym Dzień Emisji.

4.3. Emitent niniejszym zobowiązuje się naprawić Administratorowi wszelkie szkody oraz zwolnić go z odpowiedzialności spowodowanej lub związanej z tym, że Administrator działał w przeświadczeniu o prawdziwości i kompletności oświadczeń i zapewnień złożonych przez Emitenta, a rzeczone oświadczenia lub zapewnienia były nieprawdziwe lub niekompletne albo stały się przed zawarciem Umowy nieprawdziwe lub niekompletne, zaś Emitent nie powiadomili Administratora o tym fakcie przed zawarciem Umowy.

4.4. Postanowienia niniejszego paragrafu nie mogą być rozumiane jako potwierdzenie istnienia, choćby tylko potencjalnej, odpowiedzialności Administratora za skuteczność zabezpieczenia roszczeń wynikających z Obligacji.

§ 5. OŚWIADCZENIA I ZAPEWNIENIA ADMINISTRATORA

5.1. Administrator niniejszym oświadcza i zapewnia Emitenta, że:

1) jest spółką należycie utworzoną zgodnie z prawem polskim oraz ma prawo do zawarcia niniejszej Umowy i wykonania zobowiązań z niej wynikających,

2) posiada niezbędne doświadczenie, wiedzę i wszelkie kompetencje niezbędne do prawidłowego wykonywania czynności Administratora określonych w niniejszej Umowie i właściwych przepisach prawa,

3) podpisanie i wykonanie przez Administratora niniejszej Umowy nie będzie stanowić naruszenia umowy spółki albo innych dokumentów założycielskich lub jakiegokolwiek regulaminu Administratora, ani też jakichkolwiek przepisów prawa lub regulacji prawnych, wyroków i orzeczeń sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych, bądź umów jakiegokolwiek rodzaju, wiążących Administratora;

5.2. Administrator zobowiązuje się naprawić Emitentowi szkody oraz zwolnić go z odpowiedzialności spowodowanej lub związanej z tym, że Emitent działał w przeświadczeniu o prawdziwości i kompletności oświadczeń i zapewnień złożonych przez Administratora, o których mowa w postanowieniach § 5 ust. 5.1. pkt 1) – 3) powyżej.

§ 6. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA EMITENTA

6.1. Emitent zobowiązuje się wobec Administratora, że przez cały Okres Zabezpieczenia:

1) na własny koszt sporządzi niezbędne dokumenty, których Administrator zażąda w celu ustanowienia lub utrzymania Zabezpieczenia Obligacji,

2) najpóźniej do godz. 15.00 dnia niebędącego sobotą, niedzielą lub dniem ustawowo wolnym od pracy w rozumieniu ustawy z dnia 18 stycznia 1951 roku o dniach wolnych od pracy (**„Dzień Roboczy”**), następującego po dniu, w którym Emitent został powiadomiony

przez któregokolwiek z Obligatariuszy o żądaniu wcześniejszego wykupu Obligacji, zawiadomi Administratora o takim zdarzeniu,

3) najpóźniej następnego Dnia Roboczego po powzięciu uchwały w sprawie rozwiązania Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta lub wydania prawomocnego orzeczenia sądowego o przymusowej likwidacji Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta, zawiadomi Administratora o takim zdarzeniu,

4) niezwłocznie po złożeniu wobec Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta, zawiadomi Administratora o treści wniosku o ogłoszenie upadłości i jego zasadności,

5) najpóźniej następnego Dnia Roboczego po powzięciu przez Emitenta wiadomości o złożeniu przez Emitenta lub podmiot z Grupy Emitenta wniosku o wszczęcie postępowania upadłościowego, restrukturyzacyjnego lub innego podobnego postępowania, zawiadomi Administratora o takim zdarzeniu.

§ 7. ZOBOWIĄZANIA ADMINISTRATORA

7.1. Administrator jest uprawniony do wykonywania wszelkich praw Obligatariuszy, na rachunek których zostanie ustanowione Zabezpieczenie Obligacji, w szczególności poprzez podejmowanie wszelkich czynności związanych z egzekucją roszczeń z Zabezpieczenia Obligacji.

7.2. Administrator Zabezpieczenia, w przypadku zgłoszenia naruszenia przez Obligatariusza, może jako zgodne ze stanem faktycznym i rzeczywistym stanem prawnym traktować pisemne oświadczenie Obligatariusza, co do wystąpienia przypadku naruszenia Warunków Emisji lub innego naruszenia Warunków Emisji, w którym Obligatariusz wskaże przyczynę złożenia takiego oświadczenia.

W przypadku wątpliwości co do prawdziwości i rzetelności oświadczeń Obligatariuszy, Administrator Zabezpieczenia może zweryfikować ustalenia wynikające z oświadczeń Obligatariuszy.

7.3. Administrator Zabezpieczenia niezwłocznie powiadomi Emitenta o każdym oświadczeniu, o którym mowa w ustępie poprzedzającym, co najmniej za pośrednictwem poczty email na adres: **zarzad@wan.com.pl** lub w formie pisemnej pocztą na adres siedziby Spółki.

7.4. Administrator Zabezpieczenia ma prawo i obowiązek poinformować Obligatariuszy oraz Emitenta o zamiarze dochodzenia zaspokojenia z Zabezpieczenia Obligacji, przy czym Obligatariuszy co najmniej za pośrednictwem obwieszczenia zamieszczonego na stronie internetowej Administratora, a Emitenta co najmniej za pośrednictwem poczty email na adres: **zarzad@wan.com.pl** lub w formie pisemnej pocztą na adres siedziby Spółki.

7.5. Administrator Zabezpieczenia, podejmując decyzję o sposobie oraz kolejności prowadzenia egzekucji lub innego sposobu realizacji zaspokojenia z Zabezpieczenia Obligacji , będzie brał pod uwagę postanowienia Warunków Emisji oraz niniejszej Umowy.

7.6. Administrator Zabezpieczenia może komunikować się z Obligatariuszami w sposób, jaki uzna za najbardziej stosowny i skuteczny, przy wykorzystaniu wszelkich środków, w tym przy wykorzystaniu wsparcia Emitenta i innych podmiotów, przy czym nie ma obowiązku podejmowania aktywnej komunikacji z Obligatariuszami.

7.7. Administrator, zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji, w celu umożliwienia Firmie Inwestycyjnej weryfikacji spełnienia warunków przydziału Obligacji, w przypadku dostarczenia przez Emitenta Firmie Inwestycyjnej skanów (i) oświadczeń o ustanowieniu Hipoteki złożonych przez WAN 26, (ii) Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26, zobowiązuje się na żądanie Firmy Inwestycyjnej przekazać na jej adres poczty elektronicznej

biuro@noblesecurities.pl informację, co do faktu otrzymania przez niego od Emitenta ww. dokumentów w formie oryginalnych wypisów.

7.8. Administrator, zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji, w przypadku dostarczenia przez Emitenta Firmie Inwestycyjnej Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta w formie skanu, zobowiązuje się na żądanie Firmy Inwestycyjnej przekazać na jej adres poczty elektronicznej biuro@noblesecurities.pl informację co do faktu otrzymania przez niego od Emitenta ww. oświadczenia w formie oryginalnych wypisów.

§ 8. ZASPOKOJENIE Z PRZEDMIOTU ZABEZPIECZENIA

8.1. Zabezpieczone Wierzytelności mogą być zaspokajane z Zabezpieczenia Obligacji w przypadku, gdy Zabezpieczone Wierzytelności nie zostaną w całości lub w części spłacone przez Emitenta pomimo ich wymagalności, a to zgodnie z zasadami określonymi w powszechnie obowiązujących przepisach prawa, Warunkach Emisji, niniejszej Umowie niniejszej Umowie i pozostałych dokumentach będących podstawą ustanowienia Zabezpieczenia Obligacji.

8.2. W przypadku braku spełnienia (całości lub w części), zgodnie z Warunkami Emisji, zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, po uprzednim uzyskaniu pisemnego stanowiska od któregokolwiek z Obligatariuszy, w którym zażąda od Administratora podjęcia działań zmierzających do zaspokojenia Zabezpieczonych Wierzytelności, Administrator przystąpi do zaspokojenia wierzytelności z Zabezpieczenia Obligacji, przy czym postanowienia ust. 3.3 powyżej stosuje się. W związku z powyższym, Administrator zawiadomi Emitenta oraz Dłużnika Hipotecznego (Dłużników Hipotecznych) o powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji przez Emitenta i wyznaczy Emitentowi termin 21 Dni Roboczych na zaspokojenie wymagalnych zobowiązań Emitenta. W przypadku bezskutecznego upływu terminu zakreślonego w zdaniu poprzedzającym, Administrator będzie uprawniony do zaspokojenia wszelkich roszczeń wynikających z Obligacji z Zabezpieczenia Obligacji.

8.3. Administrator Zabezpieczenia działając w imieniu własnym, lecz na rzecz Obligatariuszy w szczególności zainicjuje przed właściwym sądem postępowanie cywilne celem uzyskania tytułu wykonawczego dla Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta oraz odrębne dla Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26 będącego podstawą wszczęcia postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone przez komornika w oparciu o przepisy części III Kodeksu postępowania cywilnego (postępowanie egzekucyjne). Postępowanie egzekucyjne wobec Emitenta będzie prowadzone z majątku Emitenta, w tym z Zabezpieczenia Obligacji, zaś postępowanie egzekucyjnej wobec WAN 26 wyłącznie z Zabezpieczenia Obligacji i będzie zmierzać w szczególności do zajęcia Nieruchomości stanowiących przedmiot Zabezpieczenia Obligacji, licytacji przedmiotu Zabezpieczenia Obligacji oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji przedmiotu Zabezpieczenia Obligacji między Obligatariuszy.

8.4. W przypadku gdy kwota środków uzyskanych przez Administratora Zabezpieczenia w toku egzekucji z majątku Emitenta lub Dłużników Hipotecznych będzie wyższa od kwoty niespłaconych Zabezpieczonych Wierzytelności, Administrator Zabezpieczenia będzie uprawniony zdeponować pozostałe środki z egzekucji na swoim rachunku bankowym do czasu pełnego zaspokojenia Zabezpieczonych Wierzytelności. W celu wyjaśnienia wątpliwości, jakiekolwiek środki, które zostaną zdeponowane na rachunku bankowym Administratora Zabezpieczenia przez Emitenta lub Dłużnika Hipotecznego czy to dobrowolnie czy to w drodze egzekucji, nie podlegają jakiemukolwiek oprocentowaniu. Nadwyżka środków pochodzących z egzekucji z majątku Emitenta lub Dłużnika Hipotecznego ponad wysokość Zabezpieczonych Wierzytelności, zdeponowana przez Administratora Zabezpieczenia na zasadach wskazanych w zdaniach poprzedzających, zostanie wykorzystana do zaspokojenia wymagalnych roszczeń Administratora, jeżeli takowe roszczenia nie zostaną zaspokojone przez Emitenta w terminie,

a kwota pozostała po zaspokojeniu ww. wymagalnych roszczeń Administratora zostanie zwrócona Emitentowi lub danemu Dłużnikowi Hipotecznemu (w zależności od tego, z czyjego majątku środki te zostały wyegzekwowane) w terminie 3 Dni Roboczych od dnia całkowitej spłaty Zabezpieczonych Wierzytelności, na co Emitent wyraża niniejszym zgodę i zrzeka się prawa do jej cofnięcia, chyba że co innego zostanie uzgodnione w trójstronnym pisemnym porozumieniu zawartym pomiędzy Administratorem Zabezpieczenia, Dłużnikiem Hipotecznym oraz Emitentem.

8.5. Administrator Zabezpieczenia będzie dokonywał każdorazowej dystrybucji środków uzyskanych w toku egzekucji z majątku Emitenta lub Dłużnika Hipotecznego, niezwłocznie po ich uzyskaniu, na rzecz Obligatariuszy, których Zabezpieczone Wierzytelności na dzień dokonywania dystrybucji były wymagalne i niespłacone przez Emitenta lub Dłużnika Hipotecznego. Środki pozyskane przez Administratora Zabezpieczenia będą przeznaczane na pokrycie wymagalnych i niespłaconych Zabezpieczonych Wierzytelności, przysługujących każdemu z Obligatariuszy Obligacji proporcjonalnie do wielkości przysługujących im wymagalnych, a niespłaconych Zabezpieczonych Wierzytelności.

8.6. Kwota uzyskana w toku prowadzonej egzekucji będzie zaliczana w następującej kolejności na pokrycie Zabezpieczonych Wierzytelności:

1) Kwota Wykupu wynikająca z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,

2) Kwota Odsetek wynikających z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,

3) odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,

4) inne wierzytelności dotyczące lub związane z wykonywaniem Umowy w interesie Obligatariuszy, w szczególności wynagrodzenie należne Administratorowi.

§ 9. WYNAGRODZENIE I KOSZTY

9.1. Z tytułu wykonywania czynności Administratora w ramach Emisji Obligacji, Emitent zobowiązuje się zapłacić Administratorowi wynagrodzenie w następujących kwotach:

1) wynagrodzenie ryczałtowe w kwocie **netto 8.500,00 złotych**, obejmujące wyliczone niżej czynności:

a) sporządzenie i negocjowanie umowy o pełnienie funkcji administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń,

b) weryfikacja oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki,

c) weryfikacja oświadczeń o poddaniu się dobrowolnej egzekucji przez Emitenta i Dłużnika Hipotecznego, o których jest mowa w § 3 ust. 3.1. pkt 3) – 4) powyżej,

d) sporządzenie i negocjowanie umów przelewu wierzytelności z polis ubezpieczeniowych dotyczących Nieruchomości,

które Emitent zobowiązuje się zapłacić w terminie 14 (czternaście) dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy,

2) wynagrodzenie ryczałtowe za sprawowanie funkcji Administratora w kwocie **netto 1.000,00 złotych** za każdy miesiąc kalendarzowy, w którym sprawowana była ta funkcja do czasu wykupu wszystkich Obligacji i ich wyrejestrowania z KDPW (przy czym w celu wyjaśnienia wątpliwości w miesięcznym wynagrodzeniu ryczałtowym wskazanym powyżej uwzględniona została bieżąca analiza wpisów w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości), które Emitent zobowiązuje się zapłacić Administratorowi w terminie 14 (czternastu) dni od Dnia Emisji, a każde następne w

terminie 14 (czternastu) dni od rozpoczęcia kolejnego miesiąca, w którym Administrator sprawował swoją funkcję,

3) wynagrodzenie oparte na stawce godzinowej, wynoszące **netto 480,00 złotych** za godzinę pracy osób działających w imieniu lub na rzecz Administratora, z tytułu dokonywania innych niż opisane w pkt 2) powyżej, niezbędnych czynności dotyczących lub związanych z pełnieniem funkcji Administratora, w szczególności ustanowieniem, utrzymaniem lub zmianą Zabezpieczenia Obligacji, realizacją wszelkich czynności związanych z zaspokojeniem Zabezpieczonych Wierzytelności, jak również czynności związanych z ewentualnym negocjowaniem i zmianą niniejszej Umowy, przy czym wynagrodzenie, o którym mowa w postanowieniach niniejszego pkt 3), Emitent zobowiązuje się zapłacić w terminie 14 (czternastu) dni od otrzymania prawidłowo wystawionej przez Administratora faktury VAT.

Do wynagrodzenia, o którym mowa powyżej doliczony zostanie podatek od towarów i usług (VAT) w obowiązującej stawce. Wynagrodzenie, o którym mowa powyżej, płatne jest na podstawie prawidłowo wystawionej i doręczonej Emitentowi faktury VAT.

9.2. Emitent zobowiązuje się uiścić wszelkie opłaty skarbowe, opłaty sądowe, podatki lub inne należności publicznoprawne, oraz opłaty notarialne poniesione w związku z negocjowaniem, przygotowaniem oraz wykonywaniem niniejszej Umowy, jak również ewentualne opłaty skarbowe, opłaty sądowe, koszty egzekucyjne lub opłaty komornicze lub inne należności publicznoprawne, w szczególności dotyczące lub związane z zaspokojeniem roszczeń Obligatariuszy.

9.3. W wypadku uiszczenia powyższych opłat przez Administratora (do czego Administrator – w celu wyjaśnienia ewentualnych wątpliwości – nie jest zobowiązany), Emitent zobowiązuje się zwrócić mu wszystkie te koszty w ciągu 5 (pięciu) Dni Roboczych po otrzymaniu od Administratora wniosku o zwrot kosztów wraz z potwierdzeniem lub innym dokumentem w sposób uzasadniony dokumentujący fakt uiszczenia takich opłat.

9.4. Tytułem zabezpieczenia roszczeń Administratora wynikających z niniejszej Umowy, w szczególności związanych z realizacją zabezpieczeń i dochodzeniem na rzecz Obligatariuszy Zabezpieczonych Wierzytelności, Emitent zobowiązuje się w terminie 7 dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy wpłacić na rachunek bankowy Administratora prowadzonych przez ING Bank Śląski S.A., o numerze **33 1050 1025 1000 0023 4305 0791**, kaucję pieniężną w wysokości **10.000,00 (dziesięć tysięcy) złotych**, pod rygorem rozwiązania niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym, po bezskutecznym upływie 7 – dniowego terminu do zaprzestania naruszeń. Strony uzgadniają, że w przypadku złożenia Emitentowi oświadczenia o rozwiązaniu Umowy na zasadach opisanych w zdaniu poprzedzającym i konieczności pełnienia nadal tej funkcji przez Administratora do czasu zawarcia umowy z nowym administratorem, a to w związku z postanowieniami art. 31 ust. 4 zdanie ostatnie Ustawy o obligacjach, Administratorowi będzie przysługiwało wynagrodzenie na zasadach opisanych w pkt 9.1 powyżej, przy czym stawki tego wynagrodzenia zostaną zwiększone o 50 %. W przypadku opisanym w niniejszym ust. 9.4 Umowy, Umowa wygasa z dniem zawarcia przez Emitenta umowy z innym podmiotem w celu pełnienia przez ten podmiot funkcji administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń, w miejsce Administratora.

9.5. Administrator zobowiązuje się niniejszym, że zwróci Emitentowi równowartość wpłaconej przez Emitenta kaucji, po całkowitym spłaceniu przez Emitenta Zabezpieczonych Wierzytelności w ciągu 14 dni od dnia doręczenia Administratorowi pisemnego wezwania w tym zakresie.

9.6. W wypadku opóźnienia Emitenta w zapłacie należności wynikających z niniejszej Umowy, Administrator może skorzystać z kaucji i przeznaczyć jej odpowiednią część na pokrycie tych

zaległości. Emitent będzie zobowiązany do uzupełnienia kaucji do pierwotnej wysokości, wpłacając odpowiednią kwotę na rachunek bankowy, o którym mowa w ust. 9.4 powyżej, w terminie 7 dni po otrzymaniu zawiadomienia od Administratora Hipoteki, obejmującego informację o skorzystaniu z kaucji.

9.7. W wypadku, gdy Emitent nie uzupełni kaucji w terminie, o którym mowa w ust. 9.6. powyżej, Administrator zwróci się następnie do Obligatariuszy (co najmniej za pośrednictwem obwieszczenia zamieszczonego na stronie internetowej Administratora) z prośbą o pokrycie kosztów związanych z realizacją niniejszej Umowy. W sytuacji odmowy przez Obligatariuszy opłacenia wskazanych przez Administratora kosztów, przez co Strony rozumieją w szczególności nie zapewnienie Administratorowi Zabezpieczenia środków na jego rachunku bankowym w terminie wyznaczonym przez Administratora Zabezpieczenia, Administratorowi będzie przysługiwało uprawnienie do rozwiązania Umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia, po uprzednim wezwaniu i wyznaczeniu dodatkowego, 7-dniowego terminu na zapłatę. Strony uzgadniają, że w przypadku złożenia Emitentowi oświadczenia o rozwiązaniu Umowy na zasadach opisanych w zdaniu poprzedzającym i konieczności pełnienia nadal tej funkcji przez Administratora do czasu zawarcia umowy z nowym administratorem, a to w związku z postanowieniami art. 31 ust. 4 zdanie ostatnie Ustawy o obligacjach, Administratorowi będą przysługiwały wynagrodzenia na zasadach opisanych w pkt 9.1 powyżej, przy czym stawki tych wynagrodzeń zostaną powiększone o 50 % ich dotychczasowej wysokości. W przypadku opisanym w niniejszym ust. 9.7. Umowy, Umowa wygasa z dniem zawarcia przez Emitenta umowy z innym podmiotem w celu pełnienia przez ten podmiot funkcji administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń, w miejsce Administratora.

§ 10. ROZWIĄZANIE UMOWY

10.1. W wypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta któregokolwiek z zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy, a to pomimo pisemnego wezwania i wyznaczenia Emitentowi dodatkowego, 21-dniowego terminu na usunięcie naruszeń, Administrator będzie uprawniony do wypowiedzenia niniejszej Umowy ze skutkiem na dzień zawarcia przez Emitenta umowy z innym podmiotem w celu pełnienia przez ten podmiot funkcji administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń w miejsce Administratora, w żadnym razie nie później jednak, niż po upływie miesiąca od bezskutecznego upływu wyznaczonego Emitentowi terminu na usunięcie naruszeń.

10.2. W wypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Administratora któregokolwiek z istotnych zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy, a to pomimo pisemnego wezwania i wyznaczenia Administratorowi dodatkowego, 21-dniowego terminu na usunięcie naruszeń, Emitent będzie uprawniony do wypowiedzenia niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym z dniem ustanowienia przez Emitenta, na podstawie zawartej przez niego umowy z innym podmiotem, administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń w miejsce Administratora, zgodnie z Warunkami Emisji, w żadnym razie nie później jednak, niż po upływie miesiąca od bezskutecznego upływu wyznaczonego Administratorowi terminu na usunięcie naruszeń.

10.3. Niniejsza Umowa wygasa w wypadku niedojścia Emisji Obligacji do skutku. W takiej sytuacji Administratorowi przysługuje wynagrodzenie, o którym jest mowa w § 9 ust. 9.1. pkt 1) powyżej.

§ 11. ODPOWIEDZIALNOŚĆ ADMINISTRATORA

Administrator nie ponosi odpowiedzialności tak wobec Obligatariuszy jak i wobec jakichkolwiek innych podmiotów, za jakąkolwiek szkodę, pozostającą w związku

lub wywołaną działaniem lub zaniechaniem Emitenta lub innych podmiotów zaangażowanych w emisję Obligacji, w szczególności wynikającą ze złożenia przez Emitenta w niniejszej Umowie lub w innych dokumentach oświadczeń niezgodnych z rzeczywistością bądź niezłożenia przez niego oświadczeń o stanach lub zdarzeniach, mających lub mogących mieć wpływ na prawidłową realizację niniejszej Umowy, w tym należyte zabezpieczenie interesów Obligatariuszy.

§ 12. OBOWIĄZYWANIE UMOWY

12.1. Umowa wchodzi w życie z chwilą jej podpisania przez każdą ze Stron i wygasa z chwilą wyrejestrowania z KDPW wszystkich Obligacji, z zastrzeżeniem pkt 10.3 powyżej.

12.2. W przypadku stwierdzenia, że którekolwiek z postanowień Umowy jest z mocy prawa nieważne lub bezskuteczne, okoliczność ta nie będzie miała wpływu na ważność i skuteczność pozostałych postanowień, chyba że z okoliczności wynikać będzie w sposób oczywisty, że bez postanowień nieważnych lub bezskutecznych, Umowa nie zostałaby zawarta.

12.3. W sytuacji, o której mowa w ust. 12.2. powyżej Strony zobowiązane będą zawrzeć aneks do Umowy, w którym sformułują postanowienia zastępcze, których cel gospodarczy i ekonomiczny będzie równoważny lub maksymalnie zbliżony do celu postanowień nieważnych lub bezskutecznych.

12.4. Jeżeli z okoliczności wynikać będzie w sposób oczywisty, że bez postanowień nieważnych lub bezskutecznych Umowa nie zostałaby zawarta, Strony zobowiązane będą niezwłocznie przystąpić do negocjacji zmierzających do zawarcia nowej umowy, której cel gospodarczy i ekonomiczny będzie równoważny lub maksymalnie zbliżony do celu Umowy. Do czasu zakończenia negocjacji, o których mowa w zdaniu poprzednim, Strony zobowiązane będą do realizacji obowiązków przewidzianych w Umowie w takim zakresie, w jakim nie będzie to sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa oraz słusznymi interesami Stron.

§ 13. ZAWIADOMIENIA

13.1. Wszelkie zawiadomienia i oświadczenia składane przez Strony w związku z wykonywaniem postanowień Umowy, będą co do zasady składane w formie pisemnej osobiście lub przesyłane do drugiej Strony pocztą poleconą lub przesyłką kurierską lub za pośrednictwem poczty elektronicznej.

13.2. Zawiadomienia i oświadczenia, o których mowa powyżej, winny być kierowane na adresy wskazane w komparycji niniejszej Umowy, lub na inny adresy, które dana Strona wskaże, zawiadamiając o tym pisemnie drugą Stronę z 7-dniowym wyprzedzeniem. Niedochowanie obowiązku powiadomienia drugiej Strony o zmianie adresu powodować będzie, że korespondencja wysłana na adres dotychczasowy będzie uznawana za prawidłowo nadaną.

13.3. Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

13.4. Tytuły paragrafów mają wyłącznie charakter porządkowy i nie mogą mieć wpływu na interpretację treści Umowy.

13.5. Nieważność całości lub części któregokolwiek z postanowień tej Umowy nie wpływa na ważność pozostałych jej postanowień, z zastrzeżeniem postanowień art. 58 § 3 Kodeksu cywilnego. Postanowienia nieważne Strony zobowiązują się zastąpić właściwymi, zgodnymi z zamierzeniami gospodarczymi, które legły u podstaw niniejszej Umowy.

13.6. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami Umowy będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

13.7. Spory mogące wynikać przy wykonywaniu postanowień niniejszej Umowy Strony poddają rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego dla siedziby Administratora.

13.8. W celu uniknięcia ewentualnych wątpliwości, Strony zgodnie potwierdzają, iż forma pisemna zastrzeżona w Umowie lub w przepisie prawa, w tym pod rygorem nieważności, może być swobodnie zastępowana przez Strony formą elektroniczną, o której mowa art. 78(1) ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (tj. z kwalifikowanym podpisem elektronicznym) i odwrotnie.

13.9. Umowa została podpisana przez obie Strony za pomocą kwalifikowanych podpisów elektronicznych – w takiej sytuacji Umowa zostaje zawarta z dniem złożenia podpisu przez ostatnią ze Stron. Podpisana Umowa zostanie przekazana również do Dłużników Hipotecznych.

PODPISY:

ZA EMITENTA:
ANETA ZDULSKA

Aneta Zdulska
Elektronicznie podpisany przez Aneta Zdulska
Data: 2025.05.27 15:25:52 +02'00'

SERGIUSZ JAN KULKA

Sergiusz Jan Kulka
Elektronicznie podpisany przez Sergiusz Jan Kulka
Data: 2025.05.27 15:20:36 +02'00'

ZA ADMINISTRATORA:
KACPER KUDLEK

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Kacper Kudlek
Data: 2025.05.27 14:19:53 CEST

A N E K S N R 1 D O U M O W Y

O PEŁNIENIE FUNKCJI ADMINISTRATORA HIPOTEKI I ZABEZPIECZEŃ

ZAWARTY POMIĘDZY

„WAN" SPÓŁKA AKCYJNA
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE
(jako Emitentem)

ORAZ

GWW GRYNHOFF I PARTNERZY
RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI
SPÓŁKA PARTNERSKA
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE

(jako Administratorem)

Niniejszy Aneks nr 1 do **UMOWY O PEŁNIENIE FUNKCJI ADMINISTRATORA HIPOTEKI I ZABEZPIECZEŃ**, dalej zwany **Aneksem**, został zawarty w Warszawie, pomiędzy:

1. **„WAN" SPÓŁKA AKCYJNA** z siedzibą w Warszawie, Aleja Jana Pawła II 80 lok. 1, 00-175 Warszawa, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000018902, NIP: 5271252012, REGON: 011282079, o kapitale zakładowym w wysokości 9.600.000,00 zł (w pełni opłaconym), reprezentowaną przez:

   Anetę Zdulską – **Członka Zarządu**

   Sergiusza Jana Kulkę – Członka Zarządu

   zwaną dalej **Emitentem**

   oraz

2. **GWW GRYNHOFF I PARTNERZY RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI SPÓŁKA PARTNERSKA** z siedzibą w Warszawie, ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000541501, NIP 7792022623, REGON 631226810, reprezentowaną przez:

   Kacpra Kudleka – **Pełnomocnika**

   zwaną dalej **Administratorem** lub **Administratorem Zabezpieczenia**

PREAMBUŁA

Zważywszy, że:

a) Emitent oraz Administrator zawarli w dniu 27 maja 2025 r. umowę o pełnienie funkcji administratora hipoteki i zabezpieczeń,

b) na podstawie pkt 21.1. Warunków Emisji Obligacji Zarząd Emitenta podjął decyzję o jednostronnej zmianie Warunków Emisji w zakresie umożliwienia zmiany treści Hipoteki w ten sposób, że Hipoteka będzie zabezpieczać również wierzytelności z tytułu wyemitowanych w ramach Programu pozostałych obligacji z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia,

Strony postanawiają, co następuje:

§ 1. DEFINICJE

1.1. Wyrażenia niezdefiniowane w niniejszym Aneksie lub w Umowie, a pisane wielką litera, należy rozumieć zgodnie ze znaczeniem nadanymi im w Warunkach Emisji.

1.2. Jeżeli z kontekstu nie wynika inaczej, wyrażenia użyte w Aneksie w liczbie pojedynczej odnoszą się również do liczby mnogiej i odwrotnie, natomiast zwroty odnoszące się do osób fizycznych, dotyczą także osób prawnych i innych jednostek organizacyjnych

1.3. Emitent i Administrator zwani są w treści niniejszego Aneksu również Stronami, a każdy z nich osobno zwany jest również Stroną.

§ 2. PRZEDMIOT ZMIAN

2.1. Strony zgodnie postanawiają, że do § 1 ust.1.1. Umowy, dodają kolejny pkt 16), o następującym brzmieniu:

„16) ***Pozostałe Obligacje*** *oznacza obligacje, w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, które zostaną wyemitowane przez Emitenta w przyszłości (z wyłączeniem Obligacji), z których wierzytelności będą mogły zostać docelowo zabezpieczone hipoteką umowną łączną ustanowioną na tych samych Nieruchomościach, które są przedmiotem Hipoteki mającej zabezpieczać wierzytelności z Obligacji i z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia*.".

2.2. Strony zgodnie postanawiają, że do § 3 ust. 1. Umowy, dodają kolejny ust. 1a, o następującym brzmieniu:

„1a) *Treść Hipoteki ustanowionej na Nieruchomościach będzie mogła zostać w przyszłości zmieniona przez Emitenta – na co inwestor składający zapis na Obligacje oraz każdoczesny Obligatariusz oraz Administrator Zabezpieczeń działający w imieniu własnym lecz na rzecz każdoczesnych Obligatariuszy wyraża z góry zgodę – w ten sposób, iż bez zmniejszenia zakresu zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji, Hipoteka będzie zabezpieczać również wierzytelności z tytułu wyemitowanych Pozostałych Obligacji z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia, w wysokości nie mniejszej niż 150% wartości nominalnej dotychczas wyemitowanych Obligacji. Łączna wartość nominalna Obligacji i Pozostałych Obligacji posiadających zabezpieczenie hipoteczne na tych samych Nieruchomościach, nie może przekroczyć 31.000.000 PLN."*

2.3. Strony zgodnie postanawiają, że dotychczasowe brzmienie § 3 ust. 3. Umowy, w poniższym zakresie:

*„Jeżeli według stanu na Dzień Weryfikacji zgodnie z Warunkami Emisji łączna wartość nominalna wyemitowanych i niewykupionych Obligacji będzie wyższa niż 80% (osiemdziesiąt procent) łącznej wartości przedmiotów Hipoteki określonej w Cyklicznej Wycenie („**Wskaźnik LTV**"), Emitent będzie zobowiązany m.in. do zapewnienia ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji w postaci Hipoteki Dodatkowej na Nieruchomości Dodatkowej, której wartość wykazana w wycenie sporządzonej przez podmiot spełniający kryteria określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach (wybrany przez Emitenta i zaakceptowany przez Firmę Inwestycyjną) zapewni spadek Wskaźnika LTV do poziomu nie wyższego niż 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta) („**Hipoteka Dodatkowa**"), przy czym: (...)",*

zastępują w tym zakresie nowym postanowieniem, o następującym brzmieniu:

*„Jeżeli według stanu na Dzień Weryfikacji zgodnie z Warunkami Emisji łączna wartość nominalna wyemitowanych i niewykupionych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji będzie wyższa niż 80% (osiemdziesiąt procent) łącznej wartości przedmiotów Hipoteki określonej w Cyklicznej Wycenie („**Wskaźnik LTV**"), Emitent będzie zobowiązany m.in. do zapewnienia ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji w postaci Hipoteki Dodatkowej na Nieruchomości Dodatkowej, której wartość wykazana w wycenie sporządzonej przez podmiot spełniający kryteria określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach (wybrany przez Emitenta i zaakceptowany przez Firmę Inwestycyjną) zapewni spadek Wskaźnika LTV do poziomu nie wyższego niż 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta) („**Hipoteka Dodatkowa**"), przy czym: (...)".*

§ 3. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

3.1. W pozostałym zakresie Umowa nie ulega jakimkolwiek zmianom.

3.2. Aneks wchodzi w życie z dniem podpisania przez wszystkie Strony.

3.3. Aneks został podpisany przez obie Strony za pomocą kwalifikowanych podpisów elektronicznych – w takiej sytuacji Aneks zostaje zawarty z dniem złożenia podpisu przez ostatnią ze Stron. Podpisany Aneks zostanie przekazany przez Emitenta również do Dłużników Hipotecznych.

3.4. Tekst jednolity Warunków Emisji uwzględniający wprowadzone zmiany stanowi **Załącznik Nr 1** do niniejszego Aneksu.

PODPISY:

ZA EMITENTA:
ANETA ZDULSKA

Aneta Zdulska
Elektronicznie podpisany przez Aneta Zdulska
Data: 2025.06.11 20:30:35 +02'00'

SERGIUSZ JAN KULKA

Sergiusz Jan Kulka
Elektronicznie podpisany przez Sergiusz Jan Kulka
Data: 2025.06.11 20:32:38 +02'00'

ZA ADMINISTRATORA:
KACPER KUDLEK

Kacper Jakub Kudlek
18:20 | 11.06.2025 (UTC)

U M O W A

O PEŁNIENIE FUNKCJI ADMINISTRATORA HIPOTEKI I ZABEZPIECZEŃ

ZAWARTA POMIĘDZY

„WAN" SPÓŁKA AKCYJNA
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE
(jako Emitentem)

ORAZ

GWW GRYNHOFF I PARTNERZY
RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI
SPÓŁKA PARTNERSKA
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE

(jako Administratorem)

Niniejsza **UMOWA O PEŁNIENIE FUNKCJI ADMINISTRATORA HIPOTEKI I ZABEZPIECZEŃ**, dalej zwana **Umową**, została zawarta w Warszawie, pomiędzy:

1. **„WAN" SPÓŁKA AKCYJNA** z siedzibą w Warszawie, Aleja Jana Pawła II 80 lok. 1, 00-175 Warszawa, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000018902, NIP: 5271252012, REGON: 011282079, o kapitale zakładowym w wysokości 9.600.000,00 zł (w pełni opłaconym), reprezentowaną przez:

   Anetę Zdulską – **Członka Zarządu**

   Sergiusza Jana Kulkę – Członka Zarządu

   zwaną dalej **Emitentem**

   oraz

2. **GWW GRYNHOFF I PARTNERZY RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI SPÓŁKA PARTNERSKA** z siedzibą w Warszawie, ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000541501, NIP 7792022623, REGON 631226810, reprezentowaną przez:

   Kacpra Kudleka – **Pełnomocnika**

   zwaną dalej **Administratorem** lub **Administratorem Zabezpieczenia**

PREAMBUŁA

Zważywszy, że:

1. Emitent zamierza wyemitować - w trybie art. 33 pkt 1) Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych na podstawie (i) art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia Prospektowego, poprzez kierowanie Memorandum Informacyjnego wyłącznie do inwestorów kwalifikowanych w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia Prospektowego lub (ii) art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia Prospektowego poprzez kierowanie Memorandum Informacyjnego do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu at. 2 lit. e) Rozporządzenia Prospektowego, tj. oferty publicznej papierów wartościowych, dla której nie ma obowiązku udostępnienia prospektu - do 20.429 sztuk obligacji na okaziciela serii F, o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda (przy czym cena emisyjna jednej Obligacji jest uzależniona od dnia, w którym zostanie złożony zapis – na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji), o łącznej wartości nominalnej do 20.429.000,00 złotych, o terminie wykupu przypadający na dzień 17 czerwca 2029 roku, o oprocentowaniu zmiennym w wysokości WIBOR6M + 5,50 p.p. (pięć i 50/100 punktów procentowych) w skali roku, których Ewidencję prowadzić będzie Agent Emisji - do dnia zarejestrowania Obligacji w depozycie prowadzonym przez KDPW, których nabycie zamierza zaoferować inwestorom, w odniesieniu do których prawa i obowiązki Emitenta, Administratora i Obligatariuszy są określone w Warunkach Emisji.
2. Wierzytelności Obligatariuszy zostaną na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji zabezpieczone poprzez:
   1) ustanowienie Hipoteki na Nieruchomościach, która w równym stopniu i docelowo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) będzie zabezpieczać wszystkie roszczenia wynikające z Obligacji oraz Pozostałych Obligacji, do kwoty 46.500.000,00 złotych (suma hipoteki), tj. do kwoty nie niższej niż 150% łącznej

wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji,

2) dokonanie na rzecz Administratora przelewu wierzytelności z wszelkich polis ubezpieczeniowych dotyczących Nieruchomości.

3. Dodatkowo, na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji, Emitent:

a) spowoduje, że WAN 26 ustanowi nie później niż do Dnia Przydziału tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego podda się egzekucji z Nieruchomości 3, Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5, stanowiących przedmiot Hipoteki (jako część hipoteki łącznej), co do obowiązku zapłaty kwoty do 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczenia będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r.,

b) ustanowi nie później niż do Dnia Przydziału tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego podda się dobrowolnej egzekucji z całego swojego majątku, co do obowiązku zapłaty kwoty do 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczenia będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r.

Strony postanawiają, co następuje:

§ 1. DEFINICJE

1.1. O ile z kontekstu nie wynika inaczej, w niniejszej Umowie poniższe słowa i wyrażenia pisane wielką literą, mają następujące znaczenie:

1) **„Umowa”** oznacza niniejszą umowę wraz ze zmianami wprowadzanymi zgodnie z postanowieniami tej umowy i wszystkimi załączonymi do niej dokumentami.

2) **„Obligacje”** oznacza wyemitowane w trybie art. 33 pkt 1) Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych na podstawie (i) art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia Prospektowego, poprzez kierowanie Memorandum Informacyjnego wyłącznie do inwestorów kwalifikowanych w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia Prospektowego lub (ii) art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia Prospektowego poprzez kierowanie Memorandum Informacyjnego do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu at. 2 lit. e) Rozporządzenia Prospektowego, tj. oferty publicznej papierów wartościowych, dla której nie ma obowiązku udostępnienia prospektu - do 20.429 sztuk obligacji na okaziciela serii F, o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda (przy czym cena emisyjna jednej Obligacji jest uzależniona od dnia, w którym zostanie złożony zapis – na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji), o łącznej wartości nominalnej do 20.429.000,00 złotych, o terminie wykupu przypadający na dzień 17 czerwca 2029 roku, o oprocentowaniu zmiennym w wysokości WIBOR6M + 5,50 p.p. (pięć i 50/100 punktów procentowych) w skali roku, których Ewidencję prowadzić będzie Agent Emisji - do dnia zarejestrowania Obligacji w depozycie prowadzonym przez KDPW,

których nabycie zamierza zaoferować inwestorom, w odniesieniu do których prawa i obowiązki Emitenta, Administratora i Obligatariuszy są określone w Warunkach Emisji.

3) „**Zabezpieczone Wierzytelności**" oznaczają wszelkie, obecne i przyszłe wierzytelności wynikające z Obligacji, w szczególności z tytułu spłaty Kwoty Wykupu, Kwoty Odsetek, oraz kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, korzystające z równego pierwszeństwa zaspokojenia.

4) **„Okres Zabezpieczenia"** oznacza okres rozpoczynający się w Dniu Emisji Obligacji i kończący się w dniu, w którym wszystkie Zabezpieczone Wierzytelności zostaną bezwarunkowo i w całości spłacone przez Emitenta, co zostanie potwierdzone m.in. ich wyrejestrowaniem z KDPW.

5) **„Warunki Emisji"** oznacza Warunki Emisji Obligacji serii F, których emitentem jest Emitent.

6) **„Zabezpieczenie Obligacji"** oznacza zabezpieczenie Obligacji szczegółowo opisane w Warunkach Emisji oraz w § 3 ust. 3.1. pkt 1) – 2) poniżej, a w przypadku ustanowienia Hipoteki Dodatkowej, również w § 3 ust. 3.3. poniżej,

7) **„Dłużnik Hipoteczny"** oznacza innego niż Emitent, każdoczesnego właściciela, względnie użytkownika wieczystego Nieruchomości, przy czym na dzień zawarcia niniejszej Umowy, przez pojęcia Dłużnika Hipotecznego należy rozumieć spółkę WAN 26 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Al. Jana Pawła II 80/1, 00-175 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XVI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000213850, NIP: 5252310872, REGON: 015799709, o kapitale zakładowym w wysokości 30.755.950 zł (wpłaconym w całości), będącą właścicielem Nieruchomości 3, Nieruchomości 4 oraz Nieruchomości 5.

8) **„Nieruchomości"** oznacza łącznie:

   a) **Nieruchomość 1**, tj. prawo własności nieruchomość lokalowej zlokalizowanej w budynku mieszkalno-biurowym Babka Tower (działka ewidencyjna 3/1), położonej w Warszawie, przy Al. Jana Pawła II 80, lokal nr VII, o powierzchni 409,60 m^2, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa (X Wydział Ksiąg Wieczystych) w Warszawie prowadzi księgę wieczystą o numerze WA4M/00234839/4, stanowiącą własność Emitenta,

   b) **Nieruchomość 2**, tj. prawo własności nieruchomości lokalowej zlokalizowanej w budynku mieszkalno-biurowym Babka Tower (działka ewidencyjna 3/1), wraz z przylegającymi dwoma tarasami usytuowanych na dachu budynku, położonym w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80, lokal nr 157, o łącznej powierzchni 1.112,3 m^2, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa (X Wydział Ksiąg Wieczystych) w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr WA4M/00306307/2, stanowiącą własność Emitenta,

   c) **Nieruchomość 3**, tj. prawo własności nieruchomość lokalowej zlokalizowanej w budynku mieszkalno-biurowym Babka Tower (działka ewidencyjna nr 3/1), położonej w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80, lokal nr VI o powierzchni 403,30 m^2, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa (X Wydział Ksiąg Wieczystych) w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr WA4M/00234838/7, stanowiącą własność WAN 26,

   d) **Nieruchomość 4**, tj. prawo własności nieruchomość lokalowej, zlokalizowanej w Węgorzewie przy ul. Małej 6 lokal nr I, o powierzchni 416,40 m^2, dla której Sąd Rejonowy w Giżycku (VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą

w Węgorzewie) prowadzi księgę wieczystą nr OL2G/00020859/4, stanowiącą własność WAN 26,

e) **Nieruchomość 5**, tj. prawo własności nieruchomości lokalowej, zlokalizowanej w Węgorzewie przy ul. Małej 6 lokal nr II, o powierzchni 238,82 m^2, dla której Sąd Rejonowy W Giżycku (VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Węgorzewie) prowadzi księgę wieczystą nr OL2G/00020421/5, stanowiącą własność WAN 26,

oraz – w przypadku ustanowienia Hipoteki Dodatkowej – Nieruchomość Dodatkową.

9) „**Nieruchomość Dodatkowa**" oznacza nieruchomość zaakceptowaną uprzednio przez Firmę Inwestycyjną, i Administratora Zabezpieczeń (przy czym przez Administratora Zabezpieczeń jedynie jednak w zakresie wpisów istniejących w księdze wieczystej prowadzonej dla takiej nieruchomości pod kątem możliwości ustanowienia na takiej nieruchomości Hipoteki Dodatkowej) jako przedmiot Hipoteki Dodatkowej.

10) „**Firma Inwestycyjna**" oznacza spółkę Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 67, 00-838 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 0000018651, będącą firmą inwestycyjną, za pośrednictwem której będzie prowadzona oferta Obligacji.

11) „**Grupa Emitenta**" – oznacza łącznie Emitenta oraz podmioty objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Emitenta.

12) „**Świadectwo Depozytowe**" – oznacza świadectwo depozytowe w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie.

13) „**Kodeks cywilny**" – oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.

14) "**Ustawa o Obligacjach**" – oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2025 r. o obligacjach.

15) „**Ustawa o Obrocie**" - oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi.

16) **„Pozostałe Obligacje"** - oznacza Obligacje serii E oraz obligacje, w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, które zostaną wyemitowane przez Emitenta w przyszłości (z wyłączeniem Obligacji), z których wierzytelności będą mogły zostać docelowo zabezpieczone hipoteką umowną łączną ustanowioną na tych samych Nieruchomościach, które są przedmiotem Hipoteki mającej zabezpieczać wierzytelności z Obligacji i z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia.

1.2. Jeżeli z kontekstu nie wynika inaczej, wyrażenia użyte w Umowie w liczbie pojedynczej odnoszą się również do liczby mnogiej i odwrotnie, natomiast zwroty odnoszące się do osób fizycznych, dotyczą także osób prawnych i innych jednostek organizacyjnych.

1.3. Wyrażenia niezdefiniowane powyżej, a pisane wielką literą, należy rozumieć zgodnie ze znaczeniem nadanym im w Warunkach Emisji. W wypadku, gdyby prawa lub obowiązki Administratora na gruncie niniejszej Umowy były uregulowane odmienne niż wynika to z Warunków Emisji, rozstrzygające znaczenie ma niniejsza Umowa.

1.4. Emitent i Administrator zwani są w treści niniejszej Umowy również Stronami, a każdy z nich osobno zwany jest również Stroną.

§ 2. USTANOWIENIE ADMINISTRATORA

2.1. Emitent, na podstawie przepisów art. 29 oraz art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz na podstawie niniejszej Umowy, powołuje niniejszym GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska z siedzibą w Warszawie na administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń dla Obligacji.

2.2. GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska z siedzibą w Warszawie oświadcza, że akceptuje powołanie na administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń dla Obligacji, na warunkach określonych w niniejszej Umowie.

2.3. Strony zgodnie ustalają, że Administrator będzie wykonywał prawa i obowiązki podmiotu, o którym mowa w art. 29 i 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, zgodnie z właściwymi powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, Warunkami Emisji, niniejszą Umową oraz pozostałymi dokumentami będącymi podstawą ustanowienia zabezpieczenia Obligacji.

2.4. Administrator oświadcza, że przysługujące mu uprawnienia i obowiązki będzie realizował w sposób kompetentny i z należytą starannością, z poszanowaniem ogólnie przyjętych zasad, uwzględniając interesy Emitenta – w takim jednakże zakresie, w jakim nie będzie to sprzeczne z interesami Obligatariuszy.

2.5. Administrator zawiera niniejsza Umowę, w związku z prowadzoną przez siebie działalnością gospodarczą.

2.6. Umowę należy rozumieć rozłącznie w zakresie funkcji administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń. Postanowienia dotyczące jednego z zabezpieczeń nie mogą prowadzić do ubezskutecznienia uprawnień Administratora w stosunku do pozostałych Zabezpieczeń Obligacji. Niniejsza Umowa zapewnia Administratorowi pełną legitymację do wykonywania praw i obowiązków wierzycieli wynikających z wszystkich rodzajów Zabezpieczenia Obligacji.

§ 3. ZOBOWIĄZANIE DO USTANOWIENIA ZABEZPIECZENIA

3.1. Wierzytelności Obligatariuszy zostaną na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji zabezpieczone poprzez:

1) ustanowienie Hipoteki na Nieruchomościach, która w równym stopniu i docelowo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) będzie zabezpieczać wszystkie roszczenia wynikające z Obligacji oraz Pozostałych Obligacji do kwoty 46.500.000,00 złotych (suma hipoteki), tj. do kwoty nie niższej niż 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji,

2) dokonanie na rzecz Administratora przelewu wierzytelności z wszelkich polis ubezpieczeniowych dotyczących każdej z Nieruchomości.

3.2. Dodatkowo, na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji, Emitent:

1) spowoduje, że WAN 26 ustanowi do Dnia Przydziału tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego podda się egzekucji z Nieruchomości 3, Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5, stanowiących przedmiot Hipoteki (jako część hipoteki łącznej), co do obowiązku zapłaty kwoty do 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji,

przy czym Administrator Zabezpieczenia będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r., Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26 zostanie złożone w formie aktu notarialnego na rzecz Administratora działającego w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy w tym samym dniu oraz przed tym samym notariuszem, który będzie sporządzał oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki. Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji, wygasa uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26 klauzuli wykonalności,

2) ustanowi nie później niż do Dnia Przydziału tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego podda się dobrowolnej egzekucji, co do obowiązku zapłaty kwoty do 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczenia będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r.,

3) spowoduje, że - w przypadku ustanowienia Hipoteki Dodatkowej - właściciel (użytkownik wieczysty) Nieruchomości Dodatkowej ustanowi, w dniu złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej, tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego podda się egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej, co do obowiązku zapłaty kwoty do 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji, w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji oraz Pozostałych Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji oraz Pozostałych Obligacji, przy czym Administrator będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r. Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji oraz Pozostałych Obligacji, wygasa uprawnienie Administratora do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej klauzuli wykonalności.

3.3 Jeżeli według stanu na Dzień Weryfikacji zgodnie z Warunkami Emisji łączna wartość nominalna wyemitowanych i niewykupionych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji będzie wyższa niż 80% (osiemdziesiąt procent) łącznej wartości przedmiotów Hipoteki określonej w Cyklicznej Wycenie („**Wskaźnik LTV**"), Emitent będzie zobowiązany m.in. do zapewnienia ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji w postaci Hipoteki Dodatkowej na Nieruchomości Dodatkowej, której wartość wykazana w wycenie sporządzonej przez podmiot spełniający kryteria określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach (wybrany przez Emitenta i zaakceptowany przez Firmę Inwestycyjną) zapewni spadek Wskaźnika LTV do poziomu nie wyższego niż 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta) („**Hipoteka Dodatkowa**"), przy czym:

1) Hipoteka Dodatkowa zostanie ustanowiona na podstawie oświadczenia woli o ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej złożonego przez podmiot będący właścicielem (użytkownikiem wieczystym) Nieruchomości Dodatkowej („**Oświadczenie o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej**") w terminie 40 (czterdziestu) Dni Roboczych od Dnia Ustalenia Wskaźnika LTV, w którym wartość Wskaźnika LTV wyniosła powyżej 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta). W tym samym terminie właściciel (użytkownik wieczysty) Nieruchomości Dodatkowej zobowiązany będzie

zapewnić złożenie we właściwym sądzie wieczystoksięgowym prawidłowego, kompletnego i należycie opłaconego wniosku o wpis Hipoteki Dodatkowej w księdze wieczystej (księgach wieczystych) prowadzonej dla Nieruchomości Dodatkowej,

2) Emitent poinformuje Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczeń i Firmę Inwestycyjną o złożeniu Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej niezwłocznie, nie później niż w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od dnia jego złożenia. W tym samym terminie Emitent opublikuje na Stronie Internetowej Emitenta wycenę Nieruchomości Dodatkowej, o której mowa w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, sporządzoną przez podmiot spełniający kryteria określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach (wybrany przez Emitenta i zaakceptowany przez Firmę Inwestycyjną),

3) Hipoteka Dodatkowa zostanie ustanowiona (tj. wpisana w księdze wieczystej Nieruchomości Dodatkowej) w terminie 12 (dwunastu) miesięcy od dnia złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej,

4) Hipoteka Dodatkowa będzie zabezpieczać wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta z tytułu Obligacji oraz Pozostałych Obligacji do maksymalnej sumy hipotecznej w wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej Obligacji oraz Pozostałych Obligacji wyemitowanych i niewykupionych według stanu na Dzień Ustalenia Wskaźnika LTV, w którym wartość Wskaźnika LTV wyniosła powyżej 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta),

5) Hipoteka Dodatkowa będzie korzystać z 1 (pierwszego) miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia, z zastrzeżeniem, że Hipoteka Dodatkowa może w przyszłości korzystać z równorzędnego miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia z innymi hipotekami ustanowionymi na Nieruchomości Dodatkowej na zabezpieczenie innych obligacji emitowanych przez Emitenta w ramach Programu, przy czym łączna wartość nominalna wyemitowanych w ramach Programu i niewykupionych obligacji Emitenta zabezpieczonych hipoteką na Nieruchomości Dodatkowej nie może być wyższa niż 31.000.000 PLN (trzydzieści jeden milionów złotych),

6) Zaspokojenie z Nieruchomości Dodatkowej jako przedmiotu Hipoteki Dodatkowej będzie mogło nastąpić w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne wobec właściciela (użytkownika wieczystego) Nieruchomości Dodatkowej będzie prowadzone z przedmiotu Hipoteki Dodatkowej (tj. z Nieruchomości Dodatkowej) i będzie zmierzać do zajęcia egzekucyjnego Nieruchomości Dodatkowej, licytacji Nieruchomości Dodatkowej oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji Nieruchomości Dodatkowej pomiędzy Obligatariuszy zgodnie z niniejszą Umową.

3.4 W przypadku braku spełnienia (całości lub w części), zgodnie z Warunkami Emisji, zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, po uprzednim uzyskaniu pisemnego stanowiska od któregokolwiek z Obligatariuszy, w którym zażąda od Administratora podjęcia działań zmierzających do zaspokojenia Zabezpieczonych Wierzytelności, Administrator przystąpi do zaspokojenia wierzytelności z Zabezpieczenia Obligacji. Obligatariusz przekaże swoje stanowisko Administratorowi Zabezpieczenia listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na wskazany adres Administratora Zabezpieczenia, bądź opatrzone kwalifikowanym podpisem elektronicznym za pośrednictwem poczty e-mail Administratora (kacper.kudlek@gww.pl) wraz ze Świadectwem Depozytowym lub innym dokumentem potwierdzającym zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza na dzień sporządzenia stanowiska. W związku z powyższym, Administrator zawiadomi Emitenta oraz Dłużnika Hipotecznego (Dłużników Hipotecznych), o powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji przez Emitenta i wyznaczy Emitentowi termin 21 Dni Roboczych

na zaspokojenie wymagalnych zobowiązań Emitenta. W przypadku bezskutecznego upływu terminu zakreślonego w zdaniu poprzedzającym, Administrator przystąpi do czynności zmierzających do uzyskania tytułów wykonawczych będących podstawą do wszczęcia postępowania egzekucyjnego oraz będzie uprawniony do zaspokojenia wszelkich roszczeń wynikających z Obligacji z Zabezpieczenia Obligacji.

3.5 W przypadku braku spełnienia zobowiązań przez Emitenta, Administrator zainicjuje postępowania sądowe oraz egzekucyjne w oparciu o właściwe powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

§ 4. OŚWIADCZENIA I ZAPEWNIENIA EMITENTA

4.1. Emitent niniejszym oświadcza i zapewnia Administratora, że:

1) jest spółką należycie utworzoną zgodnie z prawem polskim oraz ma prawo do zawarcia niniejszej Umowy i wykonania zobowiązań z niej wynikających,

2) wszelkie formalności, w tym wszelkie zgody korporacyjne, wymagane w celu zawarcia przez Emitenta niniejszej Umowy i wykonania zobowiązań z niej wynikających, zostały uzyskane lub dopełnione i pozostają w mocy,

3) podpisanie i wykonanie przez Emitenta niniejszej Umowy nie będzie stanowić naruszenia statutu/umowy spółki Emitenta, ani też jakichkolwiek przepisów prawa, wyroków i orzeczeń sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych, bądź umów jakiegokolwiek rodzaju, wiążących Emitenta.

4.2. Emitent zobowiązuje się wobec Administratora, że przedłoży mu oryginał Warunków Emisji w formie pisemnej lub poświadczonej za zgodność z oryginałem przez notariusza, najpóźniej w dniu poprzedzającym Dzień Emisji.

4.3. Emitent niniejszym zobowiązuje się naprawić Administratorowi wszelkie szkody oraz zwolnić go z odpowiedzialności spowodowanej lub związanej z tym, że Administrator działał w przeświadczeniu o prawdziwości i kompletności oświadczeń i zapewnień złożonych przez Emitenta, a rzeczone oświadczenia lub zapewnienia były nieprawdziwe lub niekompletne albo stały się przed zawarciem Umowy nieprawdziwe lub niekompletne, zaś Emitent nie powiadomili Administratora o tym fakcie przed zawarciem Umowy.

4.4. Postanowienia niniejszego paragrafu nie mogą być rozumiane jako potwierdzenie istnienia, choćby tylko potencjalnej, odpowiedzialności Administratora za skuteczność zabezpieczenia roszczeń wynikających z Obligacji.

§ 5. OŚWIADCZENIA I ZAPEWNIENIA ADMINISTRATORA

5.1. Administrator niniejszym oświadcza i zapewnia Emitenta, że:

1) jest spółką należycie utworzoną zgodnie z prawem polskim oraz ma prawo do zawarcia niniejszej Umowy i wykonania zobowiązań z niej wynikających,

2) posiada niezbędne doświadczenie, wiedzę i wszelkie kompetencje niezbędne do prawidłowego wykonywania czynności Administratora określonych w niniejszej Umowie i właściwych przepisach prawa,

3) podpisanie i wykonanie przez Administratora niniejszej Umowy nie będzie stanowić naruszenia umowy spółki albo innych dokumentów założycielskich lub jakiegokolwiek regulaminu Administratora, ani też jakichkolwiek przepisów prawa lub regulacji prawnych, wyroków i orzeczeń sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych, bądź umów jakiegokolwiek rodzaju, wiążących Administratora;

5.2. Administrator zobowiązuje się naprawić Emitentowi szkody oraz zwolnić go z odpowiedzialności spowodowanej lub związanej z tym, że Emitent działał w przeświadczeniu o prawdziwości i kompletności oświadczeń i zapewnień złożonych przez Administratora, o których mowa w postanowieniach § 5 ust. 5.1. pkt 1) – 3) powyżej.

§ 6. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA EMITENTA

6.1. Emitent zobowiązuje się wobec Administratora, że przez cały Okres Zabezpieczenia:

1) na własny koszt sporządzi niezbędne dokumenty, których Administrator zażąda w celu ustanowienia lub utrzymania Zabezpieczenia Obligacji,

2) najpóźniej do godz. 15.00 dnia niebędącego sobotą, niedzielą lub dniem ustawowo wolnym od pracy w rozumieniu ustawy z dnia 18 stycznia 1951 roku o dniach wolnych od pracy (**„Dzień Roboczy"**), następującego po dniu, w którym Emitent został powiadomiony przez któregokolwiek z Obligatariuszy o żądaniu wcześniejszego wykupu Obligacji, zawiadomi Administratora o takim zdarzeniu,

3) najpóźniej następnego Dnia Roboczego po powzięciu uchwały w sprawie rozwiązania Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta lub wydania prawomocnego orzeczenia sądowego o przymusowej likwidacji Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta, zawiadomi Administratora o takim zdarzeniu,

4) niezwłocznie po złożeniu wobec Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta, zawiadomi Administratora o treści wniosku o ogłoszenie upadłości i jego zasadności,

5) najpóźniej następnego Dnia Roboczego po powzięciu przez Emitenta wiadomości o złożeniu przez Emitenta lub podmiot z Grupy Emitenta wniosku o wszczęcie postępowania upadłościowego, restrukturyzacyjnego lub innego podobnego postępowania, zawiadomi Administratora o takim zdarzeniu.

§ 7. ZOBOWIĄZANIA ADMINISTRATORA

7.1. Administrator jest uprawniony do wykonywania wszelkich praw Obligatariuszy, na rachunek których zostanie ustanowione Zabezpieczenie Obligacji, w szczególności poprzez podejmowanie wszelkich czynności związanych z egzekucją roszczeń z Zabezpieczenia Obligacji.

7.2. Administrator Zabezpieczenia, w przypadku zgłoszenia naruszenia przez Obligatariusza, może jako zgodne ze stanem faktycznym i rzeczywistym stanem prawnym traktować pisemne oświadczenie Obligatariusza, co do wystąpienia przypadku naruszenia Warunków Emisji lub innego naruszenia Warunków Emisji, w którym Obligatariusz wskaże przyczynę złożenia takiego oświadczenia.

W przypadku wątpliwości co do prawdziwości i rzetelności oświadczeń Obligatariuszy, Administrator Zabezpieczenia może zweryfikować ustalenia wynikające z oświadczeń Obligatariuszy.

7.3. Administrator Zabezpieczenia niezwłocznie powiadomi Emitenta o każdym oświadczeniu, o którym mowa w ustępie poprzedzającym, co najmniej za pośrednictwem poczty email na adres: **zarzad@wan.com.pl** lub w formie pisemnej pocztą na adres siedziby Spółki.

7.4. Administrator Zabezpieczenia ma prawo i obowiązek poinformować Obligatariuszy oraz Emitenta o zamiarze dochodzenia zaspokojenia z Zabezpieczenia Obligacji, przy czym Obligatariuszy co najmniej za pośrednictwem obwieszczenia zamieszczonego na stronie internetowej Administratora, a Emitenta co najmniej za pośrednictwem poczty email na adres: **zarzad@wan.com.pl** lub w formie pisemnej pocztą na adres siedziby Spółki.

7.5. Administrator Zabezpieczenia, podejmując decyzję o sposobie oraz kolejności prowadzenia egzekucji lub innego sposobu realizacji zaspokojenia z Zabezpieczenia Obligacji , będzie brał pod uwagę postanowienia Warunków Emisji oraz niniejszej Umowy.

7.6. Administrator Zabezpieczenia może komunikować się z Obligatariuszami w sposób, jaki uzna za najbardziej stosowny i skuteczny, przy wykorzystaniu wszelkich środków, w tym przy wykorzystaniu wsparcia Emitenta i innych podmiotów, przy czym nie ma obowiązku podejmowania aktywnej komunikacji z Obligatariuszami.

7.7. Administrator, zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji, w celu umożliwienia Firmie Inwestycyjnej weryfikacji spełnienia warunków przydziału Obligacji, w przypadku dostarczenia przez Emitenta Firmie Inwestycyjnej skanów (i) oświadczeń o ustanowieniu Hipoteki złożonych przez Emitenta i WAN 26, (ii) Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta, (iii) Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26, zobowiązuje się na żądanie Firmy Inwestycyjnej przekazać na jej adres poczty elektronicznej biuro@noblesecurities.pl informację, co do faktu otrzymania przez niego ww. dokumentów w formie oryginalnych wypisów.

§ 8. ZASPOKOJENIE Z PRZEDMIOTU ZABEZPIECZENIA

8.1. Zabezpieczone Wierzytelności mogą być zaspokajane z Zabezpieczenia Obligacji w przypadku, gdy Zabezpieczone Wierzytelności nie zostaną w całości lub w części spłacone przez Emitenta pomimo ich wymagalności, a to zgodnie z zasadami określonymi w powszechnie obowiązujących przepisach prawa, Warunkach Emisji, niniejszej Umowie niniejszej Umowie i pozostałych dokumentach będących podstawą ustanowienia Zabezpieczenia Obligacji.

8.2. W przypadku braku spełnienia (całości lub w części), zgodnie z Warunkami Emisji, zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, po uprzednim uzyskaniu pisemnego stanowiska od któregokolwiek z Obligatariuszy, w którym zażąda od Administratora podjęcia działań zmierzających do zaspokojenia Zabezpieczonych Wierzytelności, Administrator przystąpi do zaspokojenia wierzytelności z Zabezpieczenia Obligacji, przy czym postanowienia ust. 3.3 powyżej stosuje się. W związku z powyższym, Administrator zawiadomi Emitenta oraz Dłużnika Hipotecznego (Dłużników Hipotecznych) o powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji przez Emitenta i wyznaczy Emitentowi termin 21 Dni Roboczych na zaspokojenie wymagalnych zobowiązań Emitenta. W przypadku bezskutecznego upływu terminu zakreślonego w zdaniu poprzedzającym, Administrator będzie uprawniony do zaspokojenia wszelkich roszczeń wynikających z Obligacji z Zabezpieczenia Obligacji.

8.3. Administrator Zabezpieczenia działając w imieniu własnym, lecz na rzecz Obligatariuszy w szczególności zainicjuje przed właściwym sądem postępowanie cywilne celem uzyskania tytułu wykonawczego dla Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta oraz odrębne dla Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26 oraz dla Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej (w przypadku ustanowienia Hipoteki Dodatkowej) będącego podstawą wszczęcia postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone przez komornika w oparciu o przepisy części III Kodeksu postępowania cywilnego (postępowanie egzekucyjne). Postępowanie egzekucyjne wobec Emitenta będzie prowadzone z majątku Emitenta, w tym z Zabezpieczenia Obligacji, zaś postępowanie egzekucyjne z przedmiotu zabezpieczenia będzie zmierzać w szczególności do zajęcia Nieruchomości stanowiących przedmiot Zabezpieczenia Obligacji, licytacji przedmiotu Zabezpieczenia Obligacji oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji przedmiotu Zabezpieczenia Obligacji między Obligatariuszy.

8.4. W przypadku gdy kwota środków uzyskanych przez Administratora Zabezpieczenia w toku egzekucji z majątku Emitenta lub Dłużników Hipotecznych będzie wyższa od kwoty niespłaconych Zabezpieczonych Wierzytelności, Administrator Zabezpieczenia będzie uprawniony zdeponować pozostałe środki z egzekucji na swoim rachunku bankowym do czasu

pełnego zaspokojenia Zabezpieczonych Wierzytelności. W celu wyjaśnienia wątpliwości, jakiekolwiek środki, które zostaną zdeponowane na rachunku bankowym Administratora Zabezpieczenia przez Emitenta lub Dłużnika Hipotecznego czy to dobrowolnie czy to w drodze egzekucji, nie podlegają jakiemukolwiek oprocentowaniu. Nadwyżka środków pochodzących z egzekucji z majątku Emitenta lub Dłużnika Hipotecznego ponad wysokość Zabezpieczonych Wierzytelności, zdeponowana przez Administratora Zabezpieczenia na zasadach wskazanych w zdaniach poprzedzających, zostanie wykorzystana do zaspokojenia wymagalnych roszczeń Administratora, jeżeli takowe roszczenia nie zostaną zaspokojone przez Emitenta w terminie, a kwota pozostała po zaspokojeniu ww. wymagalnych roszczeń Administratora zostanie zwrócona Emitentowi lub danemu Dłużnikowi Hipotecznemu (w zależności od tego, z czyjego majątku środki te zostały wyegzekwowane) w terminie 3 Dni Roboczych od dnia całkowitej spłaty Zabezpieczonych Wierzytelności, na co Emitent wyraża niniejszym zgodę i zrzeka się prawa do jej cofnięcia, chyba że co innego zostanie uzgodnione w trójstronnym pisemnym porozumieniu zawartym pomiędzy Administratorem Zabezpieczenia, Dłużnikiem Hipotecznym oraz Emitentem.

8.5. Administrator Zabezpieczenia będzie dokonywał każdorazowej dystrybucji środków uzyskanych w toku egzekucji z majątku Emitenta lub Dłużnika Hipotecznego, niezwłocznie po ich uzyskaniu, na rzecz Obligatariuszy, których Zabezpieczone Wierzytelności na dzień dokonywania dystrybucji były wymagalne i niespłacone przez Emitenta lub Dłużnika Hipotecznego. Środki pozyskane przez Administratora Zabezpieczenia będą przeznaczane na pokrycie wymagalnych i niespłaconych Zabezpieczonych Wierzytelności, przysługujących każdemu z Obligatariuszy Obligacji proporcjonalnie do wielkości przysługujących im wymagalnych, a niespłaconych Zabezpieczonych Wierzytelności.

8.6. Kwota uzyskana w toku prowadzonej egzekucji będzie zaliczana w następującej kolejności na pokrycie Zabezpieczonych Wierzytelności:

1) Kwota Wykupu wynikająca z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,

2) Kwota Odsetek wynikających z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,

3) odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,

4) inne wierzytelności dotyczące lub związane z wykonywaniem Umowy w interesie Obligatariuszy, w szczególności wynagrodzenie należne Administratorowi.

§ 9. WYNAGRODZENIE I KOSZTY

9.1. Z tytułu wykonywania czynności Administratora w ramach Emisji Obligacji, Emitent zobowiązuje się zapłacić Administratorowi wynagrodzenie w następujących kwotach:

1) wynagrodzenie ryczałtowe w kwocie **netto 8.000,00 złotych**, obejmujące wyliczone niżej czynności:

a) sporządzenie i negocjowanie umowy o pełnienie funkcji administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń,

b) weryfikacja oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki,

c) weryfikacja oświadczeń o poddaniu się dobrowolnej egzekucji przez Emitenta i Dłużnika Hipotecznego, o których jest mowa w § 3 ust. 3.1. pkt 3) – 4) powyżej,

d) sporządzenie i negocjowanie umów przelewu wierzytelności z polis ubezpieczeniowych dotyczących Nieruchomości,

które Emitent zobowiązuje się zapłacić w terminie 14 (czternaście) dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy,

2) wynagrodzenie ryczałtowe za sprawowanie funkcji Administratora w kwocie **netto 1.000,00 złotych** za każdy miesiąc kalendarzowy, w którym sprawowana była ta funkcja do czasu wykupu wszystkich Obligacji i ich wyrejestrowania z KDPW *względnie do czasu dokonania asymilacji Obligacji z Obligacjami serii E* (przy czym w celu wyjaśnienia wątpliwości w miesięcznym wynagrodzeniu ryczałtowym wskazanym powyżej uwzględniona została bieżąca analiza wpisów w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości), które Emitent zobowiązuje się zapłacić Administratorowi w terminie 14 (czternastu) dni od Dnia Emisji, a każde następne w terminie 14 (czternastu) dni od rozpoczęcia kolejnego miesiąca, w którym Administrator sprawował swoją funkcję,

3) wynagrodzenie oparte na stawce godzinowej, wynoszące **netto 480,00 złotych** za godzinę pracy osób działających w imieniu lub na rzecz Administratora, z tytułu dokonywania innych niż opisane w pkt 2) powyżej, niezbędnych czynności dotyczących lub związanych z pełnieniem funkcji Administratora, w szczególności ustanowieniem, utrzymaniem lub zmianą Zabezpieczenia Obligacji, realizacją wszelkich czynności związanych z zaspokojeniem Zabezpieczonych Wierzytelności, jak również czynności związanych z ewentualnym negocjowaniem i zmianą niniejszej Umowy, przy czym wynagrodzenie, o którym mowa w postanowieniach niniejszego pkt 3), Emitent zobowiązuje się zapłacić w terminie 14 (czternastu) dni od otrzymania prawidłowo wystawionej przez Administratora faktury VAT.

Do wynagrodzenia, o którym mowa powyżej doliczony zostanie podatek od towarów i usług (VAT) w obowiązującej stawce. Wynagrodzenie, o którym mowa powyżej, płatne jest na podstawie prawidłowo wystawionej i doręczonej Emitentowi faktury VAT.

9.2. Emitent zobowiązuje się uiścić wszelkie opłaty skarbowe, opłaty sądowe, podatki lub inne należności publicznoprawne, oraz opłaty notarialne poniesione w związku z negocjowaniem, przygotowaniem oraz wykonywaniem niniejszej Umowy, jak również ewentualne opłaty skarbowe, opłaty sądowe, koszty egzekucyjne lub opłaty komornicze lub inne należności publicznoprawne, w szczególności dotyczące lub związane z zaspokojeniem roszczeń Obligatariuszy.

9.3. W wypadku uiszczenia powyższych opłat przez Administratora (do czego Administrator – w celu wyjaśnienia ewentualnych wątpliwości – nie jest zobowiązany), Emitent zobowiązuje się zwrócić mu wszystkie te koszty w ciągu 5 (pięciu) Dni Roboczych po otrzymaniu od Administratora wniosku o zwrot kosztów wraz z potwierdzeniem lub innym dokumentem w sposób uzasadniony dokumentujący fakt uiszczenia takich opłat.

9.4. Tytułem zabezpieczenia roszczeń Administratora wynikających z niniejszej Umowy, w szczególności związanych z realizacją zabezpieczeń i dochodzeniem na rzecz Obligatariuszy Zabezpieczonych Wierzytelności, Emitent zobowiązuje się w terminie 45 dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy wpłacić na rachunek bankowy Administratora prowadzonych przez ING Bank Śląski S.A., o numerze **33 1050 1025 1000 0023 4305 0791**, kaucję pieniężną w wysokości **10.000,00 (dziesięć tysięcy) złotych**, pod rygorem rozwiązania niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym, po bezskutecznym upływie 7 – dniowego terminu do zaprzestania naruszeń. Strony uzgadniają, że w przypadku złożenia Emitentowi oświadczenia o rozwiązaniu Umowy na zasadach opisanych w zdaniu poprzedzającym i konieczności pełnienia nadal tej funkcji przez Administratora do czasu zawarcia umowy z nowym administratorem, a to w związku z postanowieniami art. 31 ust. 4 zdanie ostatnie Ustawy o obligacjach, Administratorowi będzie przysługiwało wynagrodzenie na zasadach opisanych w pkt 9.1 powyżej, przy czym stawki tego wynagrodzenia zostaną zwiększone o 50 %. W przypadku opisanym w niniejszym ust. 9.4 Umowy, Umowa wygasa z dniem zawarcia przez

Emitenta umowy z innym podmiotem w celu pełnienia przez ten podmiot funkcji administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń, w miejsce Administratora.

9.5. Administrator zobowiązuje się niniejszym, że zwróci Emitentowi równowartość wpłaconej przez Emitenta kaucji, po całkowitym spłaceniu przez Emitenta Zabezpieczonych Wierzytelności w ciągu 14 dni od dnia doręczenia Administratorowi pisemnego wezwania w tym zakresie.

9.6. W wypadku opóźnienia Emitenta w zapłacie należności wynikających z niniejszej Umowy, Administrator może skorzystać z kaucji i przeznaczyć jej odpowiednią część na pokrycie tych zaległości. Emitent będzie zobowiązany do uzupełnienia kaucji do pierwotnej wysokości, wpłacając odpowiednią kwotę na rachunek bankowy, o którym mowa w ust. 9.4 powyżej, w terminie 7 dni po otrzymaniu zawiadomienia od Administratora Hipoteki, obejmującego informację o skorzystaniu z kaucji.

9.7. W wypadku, gdy Emitent nie uzupełni kaucji w terminie, o którym mowa w ust. 9.6. powyżej, Administrator zwróci się następnie do Obligatariuszy (co najmniej za pośrednictwem obwieszczenia zamieszczonego na stronie internetowej Administratora) z prośbą o pokrycie kosztów związanych z realizacją niniejszej Umowy. W sytuacji odmowy przez Obligatariuszy opłacenia wskazanych przez Administratora kosztów, przez co Strony rozumieją w szczególności niezapewnienie Administratorowi Zabezpieczenia środków na jego rachunku bankowym w terminie wyznaczonym przez Administratora Zabezpieczenia, Administratorowi będzie przysługiwało uprawnienie do rozwiązania Umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia, po uprzednim wezwaniu i wyznaczeniu dodatkowego, 7-dniowego terminu na zapłatę. Strony uzgadniają, że w przypadku złożenia Emitentowi oświadczenia o rozwiązaniu Umowy na zasadach opisanych w zdaniu poprzedzającym i konieczności pełnienia nadal tej funkcji przez Administratora do czasu zawarcia umowy z nowym administratorem, a to w związku z postanowieniami art. 31 ust. 4 zdanie ostatnie Ustawy o obligacjach, Administratorowi będą przysługiwały wynagrodzenia na zasadach opisanych w pkt 9.1 powyżej, przy czym stawki tych wynagrodzeń zostaną powiększone o 50 % ich dotychczasowej wysokości. W przypadku opisanym w niniejszym ust. 9.7. Umowy, Umowa wygasa z dniem zawarcia przez Emitenta umowy z innym podmiotem w celu pełnienia przez ten podmiot funkcji administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń, w miejsce Administratora.

§ 10. ROZWIĄZANIE UMOWY

10.1. W wypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta któregokolwiek z zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy, a to pomimo pisemnego wezwania i wyznaczenia Emitentowi dodatkowego, 21-dniowego terminu na usunięcie naruszeń, Administrator będzie uprawniony do wypowiedzenia niniejszej Umowy ze skutkiem na dzień zawarcia przez Emitenta umowy z innym podmiotem w celu pełnienia przez ten podmiot funkcji administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń w miejsce Administratora, w żadnym razie nie później jednak, niż po upływie miesiąca od bezskutecznego upływu wyznaczonego Emitentowi terminu na usunięcie naruszeń.

10.2. W wypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Administratora któregokolwiek z istotnych zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy, a to pomimo pisemnego wezwania i wyznaczenia Administratorowi dodatkowego, 21-dniowego terminu na usunięcie naruszeń, Emitent będzie uprawniony do wypowiedzenia niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym z dniem ustanowienia przez Emitenta, na podstawie zawartej przez niego umowy z innym podmiotem, administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń w miejsce Administratora, zgodnie z Warunkami Emisji, w żadnym razie nie później jednak,

niż po upływie miesiąca od bezskutecznego upływu wyznaczonego Administratorowi terminu na usunięcie naruszeń.

10.3. Niniejsza Umowa wygasa w wypadku niedojścia Emisji Obligacji do skutku. W takiej sytuacji Administratorowi przysługuje wynagrodzenie, o którym jest mowa w § 9 ust. 9.1. pkt 1) powyżej.

§ 11. ODPOWIEDZIALNOŚĆ ADMINISTRATORA

Administrator nie ponosi odpowiedzialności tak wobec Obligatariuszy jak i wobec jakichkolwiek innych podmiotów, za jakąkolwiek szkodę, pozostającą w związku lub wywołaną działaniem lub zaniechaniem Emitenta lub innych podmiotów zaangażowanych w emisję Obligacji, w szczególności wynikającą ze złożenia przez Emitenta w niniejszej Umowie lub w innych dokumentach oświadczeń niezgodnych z rzeczywistością bądź niezłożenia przez niego oświadczeń o stanach lub zdarzeniach, mających lub mogących mieć wpływ na prawidłową realizację niniejszej Umowy, w tym należyte zabezpieczenie interesów Obligatariuszy.

§ 12. OBOWIĄZYWANIE UMOWY

12.1. Umowa wchodzi w życie z chwilą jej podpisania przez każdą ze Stron i wygasa z chwilą wyrejestrowania z KDPW wszystkich Obligacji, z zastrzeżeniem pkt 10.3 powyżej.

12.2. W przypadku stwierdzenia, że którekolwiek z postanowień Umowy jest z mocy prawa nieważne lub bezskuteczne, okoliczność ta nie będzie miała wpływu na ważność i skuteczność pozostałych postanowień, chyba że z okoliczności wynikać będzie w sposób oczywisty, że bez postanowień nieważnych lub bezskutecznych, Umowa nie zostałaby zawarta.

12.3. W sytuacji, o której mowa w ust. 12.2. powyżej Strony zobowiązane będą zawrzeć aneks do Umowy, w którym sformułują postanowienia zastępcze, których cel gospodarczy i ekonomiczny będzie równoważny lub maksymalnie zbliżony do celu postanowień nieważnych lub bezskutecznych.

12.4. Jeżeli z okoliczności wynikać będzie w sposób oczywisty, że bez postanowień nieważnych lub bezskutecznych Umowa nie zostałaby zawarta, Strony zobowiązane będą niezwłocznie przystąpić do negocjacji zmierzających do zawarcia nowej umowy, której cel gospodarczy i ekonomiczny będzie równoważny lub maksymalnie zbliżony do celu Umowy. Do czasu zakończenia negocjacji, o których mowa w zdaniu poprzednim, Strony zobowiązane będą do realizacji obowiązków przewidzianych w Umowie w takim zakresie, w jakim nie będzie to sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa oraz słusznymi interesami Stron.

§ 13. ZAWIADOMIENIA

13.1. Wszelkie zawiadomienia i oświadczenia składane przez Strony w związku z wykonywaniem postanowień Umowy, będą co do zasady składane w formie pisemnej osobiście lub przesyłane do drugiej Strony pocztą poleconą lub przesyłką kurierską lub za pośrednictwem poczty elektronicznej.

13.2. Zawiadomienia i oświadczenia, o których mowa powyżej, winny być kierowane na adresy wskazane w komparycji niniejszej Umowy, lub na inny adresy, które dana Strona wskaże, zawiadamiając o tym pisemnie drugą Stronę z 7-dniowym wyprzedzeniem. Niedochowanie obowiązku powiadomienia drugiej Strony o zmianie adresu powodować będzie, że korespondencja wysłana na adres dotychczasowy będzie uznawana za prawidłowo nadaną.

13.3. Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

13.4. Tytuły paragrafów mają wyłącznie charakter porządkowy i nie mogą mieć wpływu na interpretację treści Umowy.

13.5. Nieważność całości lub części któregokolwiek z postanowień tej Umowy nie wpływa na ważność pozostałych jej postanowień, z zastrzeżeniem postanowień art. 58 § 3 Kodeksu cywilnego. Postanowienia nieważne Strony zobowiązują się zastąpić właściwymi, zgodnymi z zamierzeniami gospodarczymi, które legły u podstaw niniejszej Umowy.

13.6. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami Umowy będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

13.7. Spory mogące wynikać przy wykonywaniu postanowień niniejszej Umowy Strony poddają rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego dla siedziby Administratora.

13.8. W celu uniknięcia ewentualnych wątpliwości, Strony zgodnie potwierdzają, iż forma pisemna zastrzeżona w Umowie lub w przepisie prawa, w tym pod rygorem nieważności, może być swobodnie zastępowana przez Strony formą elektroniczną, o której mowa art. 78(1) ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (tj. z kwalifikowanym podpisem elektronicznym) i odwrotnie.

13.9. Umowa została podpisana przez obie Strony za pomocą kwalifikowanych podpisów elektronicznych – w takiej sytuacji Umowa zostaje zawarta z dniem złożenia podpisu przez ostatnią ze Stron. Podpisana Umowa zostanie przekazana również do Dłużników Hipotecznych.

PODPISY:

ZA EMITENTA:
ANETA ZDULSKA

Aneta Zdulska
Elektronicznie podpisany przez Aneta Zdulska
Data: 2025.07.11 17:13:51 +02'00'

SERGIUSZ JAN KULKA

Sergiusz Jan Kulka
Elektronicznie podpisany przez Sergiusz Jan Kulka
Data: 2025.07.11 17:19:48 +02'00'

ZA ADMINISTRATORA:
KACPER KUDLEK

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Kacper Kudlek
Data: 2025.07.11 16:30:25 CEST

OŚWIADCZENIE
WS. USTANOWIENIA ZABEZPIECZEŃ
OBLIGACJI ZWYKŁYCH NA OKAZICIELA SERII E
EMITOWANYCH PRZEZ „WAN" S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE

Działając w imieniu:

1) „WAN" S.A. z siedzibą w Warszawie, Al. Jana Pawła II 80/1, 00-175 Warszawa, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000018902, NIP: 5271252012, REGON: 011282079, o kapitale zakładowym w wysokości 9.600.000 zł („**Emitent**"), która na podstawie (i) uchwały nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 22 maja 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji serii E w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji, oraz (ii) uchwały Zarządu Emitenta nr 1/V/2025 z dnia 27 maja 2025 r. w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii E w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji i ustalenia warunków ich emisji, wyemitowała 10.571 obligacji zwykłe na okaziciela serii E, o wartości nominalnej 1.000,00 PLN (tysiąc złotych) każda i łącznej wartości nominalnej 10.571.000, 00 PLN (dziesięć milionów pięćset siedemdziesiąt jeden złotych), zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji serii E

oraz

2) GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi sp. p. z siedzibą w Warszawie, ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa, wpisanej 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: 0000541501, („**Administrator**"), pełniącej w odniesieniu do Obligacji funkcję (i) administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach oraz (ii) administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach;

niniejszym oświadczamy, że:

1. w dniu 17 czerwca 2025 r. Emitent złożył, zgodnie z pkt. 15.4 Warunków Emisji, Oświadczenie o Ustanowieniu Hipoteki na Nieruchomości 1 oraz Nieruchomości 2, którego wypis został przekazany Administratorowi ;
2. w dniu 17 czerwca 2025 r. WAN 26 sp. z o.o. jako dłużnik rzeczowy zgodnie z pkt. 15.4 Warunków Emisji, Oświadczenie o Ustanowieniu Hipoteki na Nieruchomości 3, Nieruchomość 4 oraz Nieruchomości 5, którego wypis został przekazany Administratorowi;
3. w dniu 17 czerwca 2025 r. we właściwym sądzie wieczystoksięgowym przez notariusza w Warszawie – Adama Szczepańskiego został złożony wniosek o wpis Hipoteki w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości określonych powyżej;
4. w dniu 17 czerwca 2025 r. Emitent złożył, zgodnie z pkt. 16.1 Warunków Emisji, Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) kodeksu postępowania cywilnego;
5. w dniu 17 czerwca 2025 r. WAN 26 sp. z o.o. jako dłużnik rzeczowy złożył, zgodnie z pkt. 16.2 Warunków Emisji, Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie 777 § 1 pkt 6) kodeksu postępowania cywilnego;
6. w dniu 17 lipca 2025 r. Emitent oraz WAN 26 sp. z o.o. jako ubezpieczeni zawarli z Administratorem umowy przelewu wierzytelności z tytułu polisy ubezpieczeniowej Nieruchomości, na mocy których wierzytelności przysługujące Emitentowi oraz WAN 26 sp. z o.o. wobec firmy ubezpieczeniowej z tytułu prawa odszkodowawczego, zostały przelane na rzecz Administratora.

Wszelkie wyrażenia pisane w niniejszym oświadczeniu wielką literą, a wprost w nim niezdefiniowane, mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji Obligacji serii E z dnia 27 maja 2025 r., zmienionych następnie Aneksem nr 1 z dnia 12 czerwca 2025 r.

Aneta Zdulska
Elektronicznie podpisany przez Aneta Zdulska
Data: 2026.01.23 15:12:44 +01'00'

Sergiusz Jan Kulka
Elektronicznie podpisany przez Sergiusz Jan Kulka
Data: 2026.01.23 18:34:23 +01'00'

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Marek Wojciech Szymanek
Data: 2026.01.23 14:06:04 CET

OŚWIADCZENIE
WS. USTANOWIENIA ZABEZPIECZEŃ
OBLIGACJI ZWYKŁYCH NA OKAZICIELA SERII F
EMITOWANYCH PRZEZ „WAN" S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE

Działając w imieniu:

1) „WAN" S.A. z siedzibą w Warszawie, Al. Jana Pawła II 80/1, 00-175 Warszawa, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000018902, NIP: 5271252012, REGON: 011282079, o kapitale zakładowym w wysokości 9.600.000 zł („**Emitent**"), która na podstawie (i) uchwały Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 8 lipca 2025 r. w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii F w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji oraz (ii) uchwały Zarządu Emitenta nr 1/VII/2025 z dnia 11 lipca 2025 r. w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii F w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji i ustalenia warunków ich emisji, wyemitowała 20.429 obligacji zwykłych na okaziciela serii F, o wartości nominalnej 1.000,00 PLN (tysiąc złotych) każda i łącznej wartości nominalnej 20.429.000, 00 PLN (dwadzieścia milionów czterysta dwadzieścia dziewięć tysięcy złotych), zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji serii F,

oraz

2) GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi sp. p. z siedzibą w Warszawie, ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa, wpisanej 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: 0000541501,(„**Administrator**"), pełniącej w odniesieniu do Obligacji funkcję (i) administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach oraz (ii) administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach;

niniejszym oświadczamy, że:

1. w dniu 29 lipca 2025 r. Emitent złożył, zgodnie z pkt. 15.4 Warunków Emisji, Oświadczenie o zmianie treści Hipoteki obejmując nią także wierzytelności pieniężne z tytułu Obligacji serii F, którego wypis został przekazany Administratorowi;
2. w dniu 29 lipca 2025 r. WAN 26 sp. z o.o. jako dłużnik rzeczowy zgodnie z pkt. 15.4 Warunków Emisji, Oświadczenie o zmianie treści Hipoteki obejmując nią także wierzytelności z tytułu Obligacji serii F, którego wypis został przekazany Administratorowi;
3. w dniu 29 lipca 2025 r. we właściwym sądzie wieczystoksięgowym przez notariusza w Warszawie – Adama Szczepańskiego został złożony wniosek o wpis w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości, zmieniający treść wpisu obejmującego Hipotekę;
4. w dniu 29 lipca 2025 r. Emitent złożył, zgodnie z pkt. 16.1 Warunków Emisji, Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) kodeksu postępowania cywilnego;
5. w dniu 29 lipca 2025 r. WAN 26 sp. z o.o. jako dłużnik rzeczowy złożył, zgodnie z pkt. 16.2 Warunków Emisji, Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie 777 § 1 pkt 6) kodeksu postępowania cywilnego;
6. w dniu 29 sierpnia 2025 r. Emitent oraz WAN 26 sp. z o.o. jako ubezpieczeni zawarli z Administratorem umowy przelewu wierzytelności z tytułu polisy ubezpieczeniowej Nieruchomości, na mocy których wierzytelności przysługujące Emitentowi oraz WAN 26 sp. z o.o. wobec firmy ubezpieczeniowej z tytułu prawa odszkodowawczego, zostały przelane na rzecz Administratora.

Wszelkie wyrażenia pisane w niniejszym oświadczeniu wielką literą, a wprost w nim niezdefiniowane, mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji Obligacji serii F z dnia 11 lipca 2025 r.

Aneta Zdulska
Elektronicznie podpisany przez Aneta Zdulska
Data: 2026.01.23 15:11:56 +01'00'

Sergiusz Jan Kulka
Elektronicznie podpisany przez Sergiusz Jan Kulka
Data: 2026.01.23 18:33:22 +01'00'

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Marek Wojciech Szymanek
Data: 2026.01.23 14:17:55 CET