DOKUMENT INFORMACYJNY

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

SPORZĄDZONY NA POTRZEBY WPROWADZENIA OBLIGACJI SERII G DO OBROTU NA CATALYST PROWADZONYM JAKO ALTERNATYWNY SYSTEM OBROTU PRZEZ GIEŁDĘ PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH W WARSZAWIE S.A.

Niniejszy dokument informacyjny został sporządzony w związku z ubieganiem się o wprowadzenie instrumentów finansowych objętych tym dokumentem 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 niniejszego dokumentu informacyjnego nie była zatwierdzana przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod względem zgodności informacji w nim zawartych ze stanem faktycznym lub przepisami prawa.

Autoryzowany Doradca

NOBLE SECURITIES
DOM MAKLERSKI

DATA DOKUMENTU INFORMACYJNEGO: 9 PAŹDZIERNIKA 2025 R.

1. WSTĘP

Niniejszy dokument informacyjny (dalej także jako „**Dokument Informacyjny**" lub „**Dokument**") został przygotowany w związku z ubieganiem się o wprowadzenie do Alternatywnego Systemu Obrotu Catalyst prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. 31.000 (trzydzieści jeden tysięcy) obligacji zwykłych na okaziciela serii G o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda i łącznej wartości nominalnej 31.000.000,00 (trzydzieści jeden milionów) złotych, wyemitowanych przez „WAN" S.A. z siedzibą w Warszawie dalej jako „**Obligacje**".

1.1. Nazwa (firma) i siedziba Emitenta

Nazwa (firma):	**"WAN" S.A.**
Siedziba i adres:	Aleja Jana Pawła II 80 / 1, 00-175 Warszawa
Adres korespondencyjny:	Aleja Jana Pawła II 80 / 1, 00-175 Warszawa
Telefon:	+48 22 435 11 30
Strona internetowa:	https://www.wan.com.pl/
Adres poczty elektronicznej:	zarzad@wan.com.pl
KRS	0000018902
REGON:	011282079
NIP:	5271252012
LEI:	2594000M0MWVQIX8RP47

1.2. Nazwa (firma) i siedziba Autoryzowanego Doradcy

Nazwa (firma):	**Noble Securities Spółka Akcyjna**
Siedziba i adres:	ul. Prosta 67, 00-838 Warszawa
Adres korespondencyjny:	ul. Prosta 67, 00-838 Warszawa
Telefon:	+48 12 422 31 00
Strona internetowa:	www.noblesecurities.pl
Adres poczty elektronicznej:	biuro@noblesecurities.pl
KRS:	0000018651
REGON:	350647408
NIP:	6760108427
LEI:	259400LJC7Y93HGGGK72
Zakres działań we współpracy z Emitentem:	wsparcie Emitenta przy sporządzaniu treści niniejszego Dokumentu Informacyjnego, złożenie w niniejszym Dokumencie Informacyjnym 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

1.3. Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji obligacji wprowadzanych do alternatywnego systemu obrotu objętych Dokumentem Informacyjnym

Na podstawie niniejszego Dokumentu Informacyjnego wprowadzanych do Alternatywnego Systemu Obrotu jest 31.000 (trzydzieści jeden tysięcy) obligacji zwykłych na okaziciela serii G spółki „WAN" spółka akcyjna o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda i łącznej wartości nominalnej 31.000.000,00 (trzydzieści jeden milionów) złotych.

Spis treści

1. WSTĘP 2

1.1. Nazwa (firma) i siedziba Emitenta 2
1.2. Nazwa (firma) i siedziba Autoryzowanego Doradcy 2
1.3. Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji obligacji wprowadzanych do alternatywnego systemu obrotu objętych Dokumentem Informacyjnym 3

2. CZYNNIKI RYZYKA 7

2.1 Czynniki ryzyka, które mogą mieć wpływ na zdolność Emitenta do wypełniania na rzecz inwestorów zobowiązań wynikających z papierów wartościowych 7
2.2 Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w którym działa Emitent i Grupa Emitenta 10
2.3 Czynniki ryzyka związane z Obligacjami 15
2.4 Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem Obligacji do ASO Catalyst 25

3. OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM 29

4. DANE O OBLIGACJACH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU 31

4.1. Cele emisji 31
4.2. Wielkość emisji 31
4.3. Rodzaj dłużnych instrumentów finansowych 31
4.4. Wartość nominalna oraz cena emisyjna lub sposób jej ustalenia 32
4.5. Informacja o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie 32
4.6. Warunki wykupu Obligacji 34
4.6.1. Natychmiastowy, wcześniejszy wykup Obligacji 34
4.6.2. Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariuszy 34
4.6.3. Wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Emitenta 35
4.7. Warunki wypłaty oprocentowania 36
4.8. Określenie wysokości i formy przedmiotu zabezpieczenia oraz oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia 37
4.9. 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 48
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 49
4.11. 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 50
4.12. Wskazanie oraz szczegółowe opisanie dodatkowych praw z tytułu posiadania dłużnych instrumentów finansowych, o ile takie zostały ustanowione 50
4.13. Informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem dłużnymi instrumentami finansowymi objętymi niniejszym dokumentem informacyjnym 51

5. DANE O EMITENCIE 62

5.1 Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz z numerami telefonu, adresem głównej strony internetowej i adresem poczty elektronicznej, identyfikatorem według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej 62
5.2 Wskazanie czasu trwania emitenta 62
5.3 Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony emitent 62
5.4 Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie do właściwego rejestru, a w przypadku gdy emitent jest podmiotem, którego utworzenie wymagało uzyskania zezwolenia – przedmiot i numer zezwolenia, ze wskazaniem organu, który je wydał 62

5.5 Wskazanie informacji 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 62

5.6 Krótki opis historii emitenta 63

5.7 Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych emitenta oraz zasad ich tworzenia 67

5.8 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 dokumentu informacyjnego, a jeśli nie - wskazanie w jaki sposób zamierza zapewnić potrzebne dodatkowo aktywa obrotowe 68

5.9 Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego 68

5.10 Informacje o przewidywanych zmianach kapitału zakładowego w wyniku realizacji przez obligatariuszy uprawnień z obligacji zamiennych lub obligacji dających prawo pierwszeństwo do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji, ze wskazaniem wartości warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego oraz terminu wygaśnięcia praw obligatariuszy do nabycia tych akcji 68

5.11 Wskazanie, na jakich rynkach papierów wartościowych są lub były notowane papiery wartościowe emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe 68

5.12 Podstawowe informacje na temat powiązań kapitałowych emitenta, mających istotny wpływ na jego działalność, ze wskazaniem istotnych jednostek jego grupy kapitałowej 69

5.13 Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta 70

5.14 Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a znaczącymi akcjonariuszami lub udziałowcami emitenta 71

5.15 Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz znaczącymi akcjonariuszami lub udziałowcami Emitenta a Autoryzowanym Doradcą (lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych) 71

5.16 Podstawowe informacje o produktach, towarach lub usługach, wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych grup produktów, towarów i usług albo, jeżeli jest to istotne, poszczególnych produktów, towarów i usług w przychodach ze sprzedaży ogółem dla grupy kapitałowej i emitenta, w podziale na segmenty działalności. 71

5.17 Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych emitenta, w tym inwestycji kapitałowych, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonym w dokumencie informacyjnym 88

5.18 Informacje o wszczętych wobec emitenta postępowaniach: upadłościowym, restrukturyzacyjnym lub likwidacyjnym 88

5.19 Informacje o wszczętych wobec emitenta postępowaniach: ugodowym, arbitrażowym lub egzekucyjnym, jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenia dla działalności emitenta 88

5.20 Informacje na temat wszystkich innych postępowań przed organami rządowymi, postępowań sądowych lub arbitrażowych, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takimi, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta, albo zamieszczenie stosownej informacji o braku takich postępowań 89

5.21 Zobowiązania emitenta, istotne z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych, które są w szczególności związane z kształtowaniem się jego sytuacji ekonomicznej i finansowej 89

5.22 Zobowiązania pozabilansowe Emitenta oraz ich struktura w podziale czasowym i rodzajowym 90

5.23 Informacje o nietypowych zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Dokumencie Informacyjnym 90

5.24 Wskazanie istotnych zmian w sytuacji finansowej i majątkowej emitenta i jego grupy kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych zamieszczonymi w Dokumencie informacyjnym 90

5.25 Informacje dotyczące osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo emitenta 90

5.26 Dane o strukturze wspólników emitenta, ze wskazaniem udziałowców posiadających co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu 96

6. INFORMACJE DODATKOWE 98

7. SPRAWOZDANIA FINANSOWE 99

8. ZAŁĄCZNIKI 174

8.1	Definicje i objaśnienia skrótów	175
8.2	Odpis z Krajowego Rejestru Sądowego Emitenta	184
8.3	Aktualny tekst statutu Emitenta	196
8.4	Uchwały stanowiące podstawę emisji Obligacji	
8.4.1	Uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia „WAN" S.A. – Uchwała Programowa	209
8.4.2	Uchwała Zarządu „WAN" S.A. – Uchwała Programowa	212
8.4.3	Uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia „WAN" S.A. – Uchwała Emisyjna	213
8.4.4	Uchwała Zarządu „WAN" S.A. – Uchwała Emisyjna	216
8.4.5	Uchwała Zarządu „WAN" S.A. – Uchwała w sprawie zwiększenia maksymalnej wielkości emisji	218
8.4.6	Uchwała Zarządu „WAN" S.A. – Uchwała w sprawie Warunkowego Przydziału Obligacji	219
8.5	Warunki Emisji Obligacji	
8.5.1	Warunki Emisji Obligacji – wersja jednolita	227
8.5.2	Aneks nr 1 do Warunków Emisji Obligacji	284
8.6	Umowa z AZ	285
8.7	Oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki	299
8.8	Weksel i deklaracja wekslowa	302
8.9	Oświadczenie o poddaniu się dobrowolnej egzekucji – Emitent	360
8.10	Oświadczenia o poddaniu się dobrowolnej egzekucji – Dłużnicy Hipoteczni	371

2. CZYNNIKI RYZYKA

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

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 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 Dokumentu Informacyjnego 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 niniejszym Dokumentem Informacyjnym, oraz (ii) prawdopodobieństwo jego wystąpienia. Czynniki ryzyka są wymieniane w kolejności od najistotniejszych do najmniej istotnych.

2.1 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 Dokumentu Informacyjnego pozostające do spłaty zobowiązania z tytułu obligacji (według ich wartości nominalnej) wyniosły łącznie 76.500.000 (siedemdziesiąt sześć 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 Dokumentu Informacyjnego pozostające do spłaty saldo kredytu wyniosło 19.000.000 (dziewiętnaście 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 ze 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 Dokumentu Informacyjnego 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 Dokumentu Informacyjnego 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 Dokumentu Informacyjnego 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 Dokumentu Informacyjnego 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 Dokumentu Informacyjnego Emitent ocenia istotność ryzyka i prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.2 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 Dokumentu Informacyjnego 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 Dokumentu Informacyjnego Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako wysokie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

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 Dokumentu Informacyjnego 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 Dokumentu Informacyjnego Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka i prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Projekty deweloperskie wymagają ponoszenia znacznych 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 Dokumentu Informacyjnego 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, 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 Dokumentu Informacyjnego 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 Dokumentu Informacyjnego Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka i 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 Dokumentu Informacyjnego Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Ryzyko związane z nową Ustawą o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym

Działalność Grupy podlega również przepisom nowej Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym. Ustawodawca przewidział w tej ustawie wprowadzenie nowego narzędzia planistycznego, tj. planu ogólnego. Plany ogólne mają stanowić akt prawa miejscowego, na podstawie którego możliwe będzie nałożenie praw i obowiązków związanych z zagospodarowaniem przestrzennym, w tym także na właścicieli nieruchomości. Co istotne, w tym zakresie plan ogólny ma zastąpić studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które pozostaną w mocy do dnia 1 lipca 2026 r. Gminy zostały zobowiązane do uchwalenia planu ogólnego do dnia 30 czerwca 2026 r. Po tym terminie, w przypadku braku uchwalenia planu ogólnego, gmina nie będzie mogła wydawać decyzji o warunkach zabudowy do czasu uchwalenia ww. planu. Nie można wykluczyć, że ze względu na brak przygotowania organizacyjnego oraz niedługi termin wyznaczony do uchwalenia przez gminy planów ogólnych, może dojść do uniemożliwienia lub znacznego utrudnienia realizacji projektów Grupy. Pomimo, posiadania przez Grupę nieruchomości gruntowych, które w większości przypadków objęte są już miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego albo co do których posiada wydane warunki zabudowy, może dojść do zmiany

zgodnie z przepisami nowej Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym. Takie zmiany mogą znacząco wpłynąć na termin realizacji projektów Grupy lub koszty ponoszone przez Grupę.

Ponadto, nowa Ustawa o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym wprowadza okres obowiązywania decyzji o warunkach zabudowy określając go na 5 lat od kiedy stała się ona prawomocna oraz wprowadza dodatkowe narzędzie planistyczne jakim jest zintegrowany plan inwestycyjny. Nowe obowiązki, w tym zwłaszcza w zakresie ograniczenia czasowego dla uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę dla danego projektu, mogą znacząco wpłynąć na termin realizacji projektów Grupy lub koszty ponoszone przez Grupę.

Realizacja ryzyka może mieć negatywny wpływ na wysokość wyników finansowych, rentowność lub sytuację finansową Grupy. W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się.

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako niskie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

2.3 Czynniki ryzyka związane z Obligacjami

Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego, Obligacje zostały częściowo zabezpieczone poprzez wystawienie przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń weksla wraz z deklaracją wekslową na zasadach wskazanych w pkt 14.6 Warunków Emisji. Zgodnie z Warunkami Emisji, Obligacje zostaną zabezpieczone po Dniu Emisji w drodze ustanowienia Hipoteki na rzecz Administratora Zabezpieczeń (działającego na podstawie Umowy z AZ w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy). Zgodnie z Warunkami Emisji, przed Dniem Warunkowego Przydziału WAN 17 (jako użytkownik wieczysty Nieruchomości 1 oraz współużytkownik wieczysty Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5), WAN 28 jako właściciel Nieruchomości 6 i Nieruchomości 7 oraz WAN 44 (jako użytkownik wieczysty Nieruchomości 2, Nieruchomości 3 oraz współużytkownik wieczysty Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5) złożyli na rzecz Administratora Zabezpieczeń w formie aktu notarialnego, oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki. Zgodnie z art. 67 Ustawy o księgach wieczystych i hipotece, do powstania hipoteki niezbędny jest wpis do księgi wieczystej. Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego, odpowiednie wpisy do ksiąg wieczystych nie zostały jeszcze dokonane, w związku z czym, pomimo złożenia stosownych oświadczeń przez Dłużników Hipotecznych, nie doszło do formalnego ustanowienia Hipoteki.

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 Warunkach Emisji wyceny przedmiotów Hipoteki, których skrót jest zamieszczony w załącznikach do Warunków Emisji, zostały sporządzone przez niezależnych rzeczoznawców przy zastosowaniu następujących metodologii wyceny. Nieruchomość 1, Nieruchomość 2, Nieruchomość 3, Nieruchomość 4 i Nieruchomość 5 zostały wycenione według stanu na dzień wyceny w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej. Nieruchomość 6 i Nieruchomość 7 zostały wycenione według stanu na dzień wyceny w podejściu mieszanym metodą pozostałościową oraz w celach weryfikacyjnych również w podejściu porównawczym. Dodatkowo wartość Nieruchomości 6 i Nieruchomości 7 po ukończeniu przedmiotu wyceny oszacowano przy pomocy podejścia dochodowego, metody inwestycyjnej, na podstawie warunków rynkowych. Wycenę w podejściu mieszanym metodą pozostałościową stosuje się do określenia wartości rynkowej, jeżeli na nieruchomości mają być prowadzone roboty budowlane polegające na budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie,

montażu lub remoncie obiektu budowlanego. Wartość rynkową określa się jako różnicę wartości nieruchomości po wykonaniu wyżej wymienionych robót oraz wartości przeciętnych kosztów tych robót, z uwzględnieniem zysków inwestora uzyskiwanych na rynku nieruchomości podobnych. Wycena w podejściu porównawczym 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. Podejście dochodowe z kolei polega na oszacowaniu wartości nieruchomości na podstawie przychodów, jakie może ona generować w przyszłości – głównie z tytułu najmu.

Nieruchomość 1, Nieruchomość 2, Nieruchomość 3, Nieruchomość 4 i Nieruchomość 5 znajdują się na obszarze, dla którego nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Nieruchomości te są położone na terenie objętym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płocka (Uchwała nr 565/XXXIII/2013 Rady Miasta Płocka z dnia 26 marca 2013 r.). Zgodnie z jego zapisami Nieruchomości położone są na terenie oznaczonym jako PU - obszary o dominującej funkcji produkcyjno-usługowej (działki ew. nr 3114/1, 3114/3, 3100/12, 3098/11) oraz WP – obszary wód powierzchniowych (działka ew. nr 3100/16). Na Datę Dokumentu Informacyjnego, dla wskazanych Nieruchomości został rozpoczęty proces uzyskiwania wymaganych decyzji i zgód związanych z planowaną realizacją inwestycji Stocznia Residence. Nie ma pewności, że w przyszłości takie zgody zostaną wydane lub zostaną rozpoczęte procesy inwestycyjne oraz jak takie okoliczności wpłyną na wartość Nieruchomości, która może odbiegać od warunkowej wyceny wskazanej w operacie szacunkowym. Rozpoczęcie procesu inwestycyjnego, poza uzyskaniem właściwych zgód, może być uzależnione w szczególności od zabezpieczenia wymaganego finansowania na realizację danego przedsięwzięcia, zakontraktowania robót budowlanych czy istnienia popytu na lokale w takiej inwestycji. Dochodzenie zaspokojenia wierzytelności z tytułu Obligacji przed uzyskaniem właściwych zgód dla tych Nieruchomości może mieć wpływ na wartość środków pieniężnych, jaka będzie możliwa do uzyskania w ramach postępowań sądowych, egzekucyjnych lub innych, która może znacząco odbiegać od tej przedstawionej w wycenie. Nie ma pewności, że rozpoczęcie procesu inwestycyjnego po otrzymaniu wymaganych zgód, w tym rozpoczęcie i nieukończenie takiego procesu, wpłynie na wzrost wartości tych Nieruchomości.

Nieruchomość 6 i Nieruchomość 7 posiadają zatwierdzone projekty budowlane i wydane pozwolenia na budowę. Zgodnie z Decyzją Nr 206/2020 z dnia 7 kwietnia 2020 r. wydaną przez Starostę Kutnowskiego zatwierdzono projekt budowlany i udzielono pozwolenia na budowę dla WAN 28 obejmujące budowę dwóch hal magazynowo – produkcyjnych wraz z instalacjami i urządzeniami budowlanymi, budynku portierni, zbiornika i pompowni p.poż., zbiornika retencyjnego, parkingów i dróg wewnętrznych w Kutnie w rejonie ul. Sklęczkowskiej i ul. Bohaterów Walk nad Bzurą (działki ewidencyjne nr 799/22, 799/23, 99/1, 99/2), obręb Sklęczki. Zgodnie z Postanowieniem Starosty Kutnowskiego z dnia 8 września 2020 r. sprostowano z urzędu oczywista omyłkę pisarską w Decyzji Nr 206/2020 z dnia 7 kwietnia 2020 r. dopisując do obszaru inwestycji działkę ewidencyjną nr 100. Zgodnie z Decyzją Nr 821/2020 z dnia 28 października 2020 r. wydaną przez Starostę Kutnowskiego zatwierdzono projekt budowlany i udzielono pozwolenia na budowę dla WAN 28 obejmujące budowę hali magazynowo – produkcyjnej wraz z instalacjami i urządzeniami budowlanymi, budynku portierni, zbiornika i pompowni p.poż., zbiornika retencyjnego, parkingów i dróg wewnętrznych w Kutnie w rejonie ul. Sklęczkowskiej (działki ewidencyjne nr 101/1, 803, 805/1), obręb Sklęczki. Na Datę Dokumentu Informacyjnego na wskazanych w niniejszym akapicie Nieruchomościach poza pracami architektoniczno – budowlanymi, wykonano prace porządkowe terenu, inwentaryzację zieleni, prace naprawcze ogrodzenia, wycinkę drzew i krzewów, inwentaryzację geodezyjną terenu inwestycji. Nie ma pewności, że w przyszłości zostaną rozpoczęte procesy inwestycyjne oraz jak takie okoliczności wpłyną na wartość tych Nieruchomości, która może odbiegać od warunkowej wyceny wskazanej w operacie szacunkowym. Rozpoczęcie procesu inwestycyjnego, poza zabezpieczeniem wymaganego finansowania na realizację danego przedsięwzięcia, może zależeć od zakontraktowania robót budowlanych czy istnienia popytu na takie powierzchnie, w tym zawarcia umów przednajmu (prelease) z przyszłymi najemcami. Dochodzenie zaspokojenia wierzytelności z tytułu Obligacji przed zakończeniem procesów inwestycyjnych na Nieruchomościach wskazanych z niniejszym akapicie może

mieć wpływ na wartość środków pieniężnych, jaka będzie możliwa do uzyskania w ramach postępowań sądowych, egzekucyjnych lub innych, która może znacząco odbiegać od tej przedstawionej w wycenie. Nie ma pewności, że rozpoczęcie procesu inwestycyjnego, w tym rozpoczęcie i nieukończenie takiego procesu, wpłynie na wzrost wartości tych Nieruchomości.

Zgodnie z Warunkami Emisji, Nieruchomość może zostać sprzedana przez Dłużników Hipotecznych wyłącznie po spełnieniu warunków określonych w Warunkach Emisji, w tym, w przypadku sprzedaży do podmiotu innego niż podmiot z Grupy Emitenta, 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 Okresowej Wycenie – w przypadku udostępnienia po dniu sporządzenia Warunków Emisji Okresowej 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 opisanego w sekcji czynników ryzyka związanych z Obligacjami.

Ewentualne dochodzenie zaspokojenia wierzytelności z tytułu Obligacji z przedmiotów Hipoteki może nie pokryć w całości Zobowiązań z Obligacji. Zgodnie z Warunkami Emisji, Emitent zobowiązany jest doprowadzić do obniżenia Wskaźnika LTV do poziomu nie wyższego niż 80% (w zaokrągleniu do pełnego procenta) w terminie do 31 grudnia 2026 r. (tj. do Dnia Weryfikacji). W przypadku, gdy na Dzień Weryfikacji Wskaźnik LTV będzie wyższy niż 80% i Emitent nie doprowadzi do obniżenia poziomu Wskaźnika LTV w terminie i na zasadach przewidzianych w Warunkach Emisji, Obligatariuszom będzie przysługiwało prawo żądania Wcześniejszego Wykupu. Zgodnie z Warunkami Emisji, do czasu obniżenia Wskaźnika LTV do poziomu nie wyższego niż 80% (w zaokrągleniu do pełnego procenta), zastosowanie ma podwyższenie Marży Dodatkowej o 0,50 p.p. Obniżenie Wskaźnika LTV do poziomu wymaganego Warunkami Emisji nie stanowi gwarancji, że ewentualne dochodzenie zaspokojenia wierzytelności z tytułu Obligacji z przedmiotów Hipoteki pokryje w całości Zobowiązania z Obligacji.

Zgodnie z Warunkami Emisji, Hipoteka może w przyszłości równorzędnie (pod względem pierwszeństwa) zabezpieczać Pozostałe Obligacje lub korzystać z równorzędnego miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia z innymi hipotekami ustanowionymi na Nieruchomościach na zabezpieczenie Pozostałych Obligacji, przy czym łączna wartość nominalna wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji i Pozostałych Obligacji zabezpieczonych Hipoteką lub ww. hipotekami nie może być wyższa niż 90.000.000 (dziewięćdziesiąt milionów) złotych, przy czym na moment rozpoczęcia emisji danej serii Pozostałych Obligacji łączna wartość nominalna wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji powiększona o wartość nominalną emitowanej serii Pozostałych Obligacji nie będzie wyższa niż łączna wartość przedmiotów Hipoteki wykazana w ostatnim udostępnionym zgodnie z Warunkami Emisji operacie (operatach) szacunkowym, z zastrzeżeniem pkt 14.5.9.3. Warunków Emisji. W przypadku ustanowienia równorzędnego zabezpieczenia Pozostałych Obligacji na przedmiotach Hipoteki, ewentualne dochodzenie zaspokojenia wierzytelności z tytułu Obligacji z przedmiotów Hipoteki może nie pokryć w całości Zobowiązań z 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 przedmiotów Hipoteki 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 (w szczególności obniżeniu), 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.

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

Ryzyko wynikające z charakteru Weksla jako zabezpieczenia Obligacji

Zgodnie z pkt 14.6 Warunków Emisji, w dniu 1 października 2025 r. Emitent wystawił i przekazał Administratorowi Zabezpieczeń Weksel (tj. weksel własny in blanco z klauzulą „bez protestu" oraz „nie na zlecenie") oraz podpisał z Administratorem Zabezpieczeń deklarację wekslową, która przewiduje w szczególności że: (i) kwota, na jaką może zostać uzupełniony Weksel, nie może przekroczyć 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji, oraz (ii) najpóźniejszą datą, w jakiej może nastąpić uzupełnienie Weksla jest 31 grudnia 2030 r. Ponadto, w przypadku realizacji Weksla, która nie prowadzi do pełnego zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji, Emitent – na żądanie Administratora Zabezpieczeń – wystawi w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia otrzymania takiego żądania nowy Weksel wraz z deklaracją (o treści o zbieżnej z pierwotnie wystawionym Wekslem wraz z deklaracją wekslową). Weksel nie stanowi jednak zabezpieczenia rzeczowego (tj. nie zapewnia możliwości prowadzenia egzekucji bezpośrednio z danej rzeczy lub prawa z pierwszeństwem przed innymi wierzycielami), jak również zabezpieczenia osobistego osoby trzeciej (tj. nie zapewnia możliwości prowadzenia egzekucji z majątku podmiotu innego niż Emitent), lecz jest wyłącznie odrębnym źródłem zobowiązania Emitenta do zapłaty oznaczonej kwoty i stanowi instrument pozwalający na szybsze wszczęcie egzekucji wobec Emitenta (nie dając jednak pierwszeństwa takiej egzekucji). Jego skuteczność jako narzędzia ochrony interesów Obligatariuszy opiera się więc wyłącznie na możliwości sprawnego uzyskania na jego podstawie tytułu egzekucyjnego w postaci nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym, co może przyspieszyć dochodzenie roszczeń wobec Emitenta. Jednocześnie należy mieć na uwadze, że Weksel nie gwarantuje automatycznego i pełnego zaspokojenia wierzytelności z tytułu Obligacji – skuteczność jego realizacji będzie zależna od kondycji finansowej Emitenta oraz przebiegu ewentualnego postępowania egzekucyjnego. W przypadku nieposiadania przez Emitenta wystarczającego majątku na zaspokojenie wierzytelności z tytułu Obligacji, istnieje ryzyko, że realizacja Weksla nie doprowadzi do pełnego zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy. Ponadto, mimo przewidzianego mechanizmu wystawiania kolejnych weksli, jego skuteczność będzie zależała od dalszej zdolności Emitenta do wywiązywania się z takich zobowiązań.

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

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 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, gdyż Hipoteka zostanie ustanowiona na mieniu należącym do podmiotów trzecich. 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 Nieruchomościach.

Istotne znaczenie w tym kontekście ma jednak ryzyko długiego czasu rozpoznania wniosku o wpis Hipoteki przez sąd wieczystoksięgowy lub jego oddalenie. W przypadku, gdy przed rozpoznaniem wniosku o wpis sąd ogłosi upadłość lub otworzy postępowanie restrukturyzacyjne WAN 17, WAN 28 lub WAN 44, tj. podmiotów, które są użytkownikami wieczystymi lub właścicielami Nieruchomości, na których ma być ustanowiona Hipoteka, wpisanie Hipoteki do księgi wieczystej prowadzonej dla danej Nieruchomości stanie się niedopuszczalne. Wyjątkiem jest sytuacja, gdy wniosek o ogłoszenie upadłości lub otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego zostanie złożony w sądzie po upływie sześciu miesięcy od złożenia wniosku o wpis Hipoteki – wówczas wpis będzie dopuszczalny, pomimo ogłoszenia upadłości lub otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego, przy czym nie wyklucza to możliwości uznania Hipoteki za bezskuteczną na mocy innych przepisów prawa lub orzeczenia sądu.

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 Dokumentu Informacyjnego 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 Dokumentu Informacyjnego 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 Dokumentu Informacyjnego Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Ryzyko nieustanowienia zabezpieczenia

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego, Obligacje zostały częściowo zabezpieczone poprzez wystawienie przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń weksla wraz z deklaracją wekslową na zasadach wskazanych w pkt 14.6 Warunków Emisji. Zgodnie z Warunkami Emisji, Obligacje zostaną zabezpieczone po Dniu Emisji w drodze ustanowienia Hipoteki na rzecz Administratora Zabezpieczeń (działającego na podstawie Umowy z AZ w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy). Zgodnie z Warunkami Emisji, przed Dniem Warunkowego Przydziału WAN 17 (jako użytkownik wieczysty Nieruchomości 1 oraz współużytkownik wieczysty Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5), WAN 28 jako właściciel Nieruchomości 6 i Nieruchomości 7 oraz WAN 44 (jako użytkownik wieczysty Nieruchomości 2, Nieruchomości 3 oraz współużytkownik wieczysty Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5) złożyli na rzecz Administratora Zabezpieczeń w formie aktu notarialnego, oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki. Zgodnie z art. 67 Ustawy o księgach wieczystych i hipotece, do powstania hipoteki niezbędny jest wpis do księgi wieczystej. Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego, odpowiednie wpisy do ksiąg wieczystych nie zostały jeszcze dokonane, w związku z czym, pomimo złożenia stosownych oświadczeń przez Dłużników Hipotecznych, nie doszło do formalnego ustanowienia Hipoteki. Również zabezpieczenie Obligacji w postaci Cesji praw z polis może być dokonane w przyszłości, po Dniu Emisji.

Emitent zobowiązany jest spowodować by doszło do ustanowienia wszystkich zabezpieczeń Obligacji w terminach określonych w Warunkach Emisji. Istnieje ryzyko, że nie dojdzie do ustanowienia wszystkich zabezpieczeń Obligacji, w tym w szczególności z uwagi na podejmowanie przez WAN 17 i WAN 44 będących użytkownikami wieczystymi oraz WAN 28 będącego właścicielem odpowiednich Nieruchomości, czynności skutkujących bądź mogących skutkować odwołaniem lub wycofaniem wniosku o wpis Hipoteki w odpowiedniej księdze wieczystej prowadzonej dla danej Nieruchomości, na które to działania Emitent może nie mieć wpływu lub sąd wieczystoksięgowy może odmówić dokonania takiego wpisu z przyczyn formalnych lub merytorycznych. Należy również brać pod uwagę, że zabezpieczenia, które zostaną ustanowione, mogą być uznane za bezskuteczne, albo dojdzie do ich ustanowienia (tj. dokonania odpowiednich wpisów w działach IV ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości lub dokonania Cesji praw z polis, w przypadku objęcia Nieruchomości polisą (polisami) ubezpieczeniową) po terminie przewidzianym w Warunkach Emisji, w związku z czym Obligatariuszom będzie przysługiwało prawo do żądania Wcześniejszego Wykupu.

Dokonanie Warunkowego Przydziału Obligacji uzależnione jest w szczególności od złożenia przez WAN 17, WAN 28 i WAN 44 stosownych oświadczeń o ustanowieniu Hipoteki. W przypadku braku złożenia takich oświadczeń w terminie przewidzianym w Warunkach Emisji, Emitent nie dokona Warunkowego Przydziału Obligacji, a co za tym idzie emisja nie dojdzie do skutku.

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnią, 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.

Emitent oraz Dłużnicy Hipoteczni zawarli odpłatne umowy udostępnienia Nieruchomości na zabezpieczenie. Na podstawie przedmiotowych umów Dłużnicy Hipoteczni zobowiązali się ustanowić Hipotekę w zamian za wynagrodzenie. Zgodnie z deklaracją Emitenta, ww. umowy obowiązują do Dnia Wykupu Obligacji, a zmiana każdej z umów wymaga porozumienia obu stron i formy pisemnej.

W przypadku ogłoszenia upadłości któregokolwiek z Dłużników Hipotecznych istnieje ryzyko, że pomimo otrzymania uzgodnionego wynagrodzenia, o którym mowa w akapicie powyżej, Hipoteka zostanie uznana przez sędziego-komisarza za bezskuteczną w stosunku do masy upadłości, jeżeli takie wynagrodzenie będzie niewspółmiernie niskie do wartości udzielanego zabezpieczenia. W takim przypadku Obligatariusze nie będą mogli zaspokoić swoich roszczeń z przedmiotu tej Hipoteki.

Istotne znaczenie w tym kontekście ma jednak ryzyko długiego czasu rozpoznania wniosku o wpis Hipoteki przez sąd wieczystoksięgowy lub jego oddalenie. W przypadku, gdy przed rozpoznaniem wniosku o wpis sąd ogłosi upadłość lub otworzy postępowanie restrukturyzacyjne któregokolwiek z Dłużników Hipotecznych, wpisanie Hipoteki do księgi wieczystej prowadzonej dla danej Nieruchomości (której właścicielem lub użytkownikiem wieczystym jest dany Dłużnik Hipoteczny) stanie się niedopuszczalne. Wyjątkiem jest sytuacja, gdy wniosek o ogłoszenie upadłości lub otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego zostanie złożony w sądzie po upływie sześciu miesięcy od złożenia wniosku o wpis Hipoteki – wówczas wpis będzie dopuszczalny, pomimo ogłoszenia upadłości lub otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego Dłużnika Hipotecznego.

Przed podjęciem decyzji inwestycyjnej w Obligacje, Inwestorzy powinni być świadomi, iż Nieruchomość stanowiąca zabezpieczenie Obligacji w przypadku upadłości Emitenta nie będzie wchodzić do masy upadłości Emitenta zgodnie z art. 62-63 Prawa Upadłościowego, gdyż tworzące nią nieruchomości są własnością podmiotów trzecich, i nie będą miały zastosowania przepisy art. 483 i następne Prawa Upadłościowego.

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego 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 któregokolwiek z Dłużników Hipotecznych.

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

Ryzyko czasowego braku zabezpieczenia, niewpisania Hipoteki lub wpisania Hipoteki z niższym pierwszeństwem

Zgodnie z Warunkami Emisji, Obligacje zostaną zabezpieczone po Dniu Emisji w drodze ustanowienia Hipoteki na rzecz Administratora Zabezpieczeń (działającego na podstawie Umowy z AZ w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy). Zgodnie z art. 67 Ustawy o księgach wieczystych i hipotece, do powstania hipoteki niezbędny jest wpis do księgi wieczystej. Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego, odpowiednie wpisy do ksiąg wieczystych nie zostały jeszcze dokonane, w związku z czym, pomimo złożenia stosownych oświadczeń przez Dłużników Hipotecznych, nie doszło do formalnego ustanowienia Hipoteki.

Zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji, Emitent zobowiązany jest spowodować, by Hipoteka została ustanowiona z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia do dnia 31 grudnia 2026 r. Istnieje ryzyko, że Hipoteka nie zostanie ustanowiona w powyższym terminie z jakichkolwiek powodów. Istotne znaczenie w tym kontekście może mieć ryzyko długiego czasu rozpoznania wniosku o wpis Hipoteki przez właściwy sąd wieczystoksięgowy lub oddalenie wniosku o wpis Hipoteki, jak również długi czas rozpoznania wniosku o zwolnienie hipotek wpisanych obecnie w działach IV ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości.

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego 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 Dokumentu Informacyjnego 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 określać będą Umowa z AZ, Warunki Emisji, dokumenty będące podstawą ustanowienia Hipoteki, Weksel i umowa Cesji praw z polis (o ile będzie mieć zastosowanie).

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 Dokumentu Informacyjnego 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 Offer 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. Warunki 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 Dokumentu Informacyjnego 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 Dokumentu Informacyjnego Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako wysokie.

Ryzyko Wcześniejszego Wykupu Obligacji

Warunki Emisji przewidują możliwość Wcześniejszego Wykupu Obligacji 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 Dokumentu Informacyjnego 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 Dokumentu Informacyjnego Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.4 Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem Obligacji do ASO Catalyst

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 Dokumentu Informacyjnego zapewnienie, że Obligacje będą mogły zostać sprzedane przez Obligatariusza w dowolnym czasie i po oczekiwanej cenie.

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

Ryzyko wstrzymania rozpoczęcia obrotu Obligacjami w alternatywnym systemie obrotu

Zgodnie z art. 78 ust. 2 Ustawy o obrocie, w przypadku, gdy wymaga tego bezpieczeństwo obrotu w alternatywnym systemie obrotu lub jest zagrożony interes inwestorów, GPW, na żądanie KNF, ma obowiązek wstrzymać rozpoczęcie obrotu instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 10 dni.

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

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 Dokumentu Informacyjnego 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 Dokumentu Informacyjnego 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 Dokumentu Informacyjnego 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 unikniętej 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 unikniętej 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 Dokumentu Informacyjnego Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

3. OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM

3.1 Oświadczenie Emitenta

Działając w imieniu Emitenta, niniejszym oświadczamy, że według naszej najlepszej wiedzy i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w niniejszym Dokumencie Informacyjnym są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że w niniejszym Dokumencie Informacyjnym nie pominięto żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jego znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że w niniejszy Dokument Informacyjny opisuje rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami finansowymi.

W imieniu Emitenta:

Aneta Zdulska
Elektronicznie podpisany przez Aneta Zdulska
Data: 2025.10.09 19:10:08 +02'00'

Aneta Zdulska

Członek Zarządu

(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Sergiusz Jan Kulka
Elektronicznie podpisany przez Sergiusz Jan Kulka
Data: 2025.10.09 19:30:53 +02'00'

Sergiusz Kulka

Członek Zarządu

(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

3.2 Oświadczenie Autoryzowanego Doradcy

Niniejszym oświadczamy w imieniu Autoryzowanego Doradcy, iż Dokument Informacyjny został sporządzony zgodnie z wymogami określonymi w Załączniku Nr 1 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, uchwalonego Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.), oraz że według jego najlepszej wiedzy i zgodnie z dokumentami i informacjami przekazanymi mu przez emitenta, informacje zawarte w dokumencie informacyjnym są prawdziwe, rzetelne i zgodne 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 on rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami**.**

W imieniu Autoryzowanego Doradcy:

Signed by / Podpisano przez:
Dominik Ucieklak
Date / Data: 2025-10-09 20:43

Dominik Ucieklak
Prezes Zarządu

(*podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym*)

Signed by / Podpisano przez:
Wojciech Jan Gąsowski
Date / Data: 2025-10-09 19:47

Wojciech Gąsowski
Prokurent

(*podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym*)

4. DANE O OBLIGACJACH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU

4.1. Cele emisji

Cel emisji w rozumieniu art. 32 Ustawy o Obligacjach nie został określony przez Emitenta.

4.2. Wielkość emisji

W ramach emisji obligacji serii G zostanie wyemitowanych do 31.000 (słownie: trzydzieści jeden tysięcy) sztuk Obligacji o wartości nominalnej 1.000,00 PLN (słownie: tysiąc złotych) każda i łącznej wartości nominalnej w wysokości do 31.000.000 PLN (słownie: trzydzieści jeden milionów złotych).

4.3. Rodzaj dłużnych instrumentów finansowych

Obligacje na okaziciela nieposiadające formy dokumentu w rozumieniu art. 8 ust 1 Ustawy o obligacjach, docelowo zabezpieczone Hipoteką i Wekslem oraz, o ile będzie mieć zastosowanie, Cesją praw z polis, emitowane w serii G, o oprocentowaniu zmiennym.

Podstawę prawną emisji Obligacji stanowią:

a) art. 33 pkt 1) Ustawy o Obligacjach - w trybie oferty publicznej papierów wartościowych, o której mowa w 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 Memorandum Informacyjnego 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 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 2017/1129,

b) uchwała Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 1 z dnia 16 września 2025 r. w sprawie ustanowienia w Spółce bezprospektowego drugiego programu emisji obligacji

c) uchwała Zarządu Emitenta nr 1/IX/2025 z dnia 17 września 2025 r. w sprawie ustanowienia w Spółce bezprospektowego drugiego programu emisji obligacji,

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

e) uchwała Zarządu Emitenta nr 4/IX/2025 z dnia 22 września 2025 r. w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii G w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji i ustalenia warunków ich emisji,

f) uchwała Zarządu Emitenta nr 1/X/2025 z dnia 1 października 2025 r. w sprawie zwiększenia maksymalnej wielkości emisji obligacji serii G,

g) uchwała Zarządu Emitenta nr 2/X/2025 z dnia 2 października 2025 r. w sprawie warunkowego przydziału obligacji serii G.

Treść uchwał stanowiących podstawę do emisji Obligacji zamieszczona została w załączniku 8.4 do Dokumentu Informacyjnego.

Emitent, w okresie poprzednich 12 miesięcy, prowadził za pośrednictwem Firmy Inwestycyjnej oferty obligacji serii E i F skierowane do oznaczonego adresata, tj. skierował przy serii E propozycje nabycia obligacji do 142 (sto czterdzieści dwa) inwestorów niebędących inwestorami kwalifikowanymi oraz przy serii F skierował memorandum, o którym mowa w art. 38b ust. 1 Ustawy o Ofercie, do 121 (sto dwadzieścia jeden) inwestorów niebędących inwestorami kwalifikowanymi. W okresie poprzednich 12 miesięcy, Emitent nie prowadził innych ofert publicznych obligacji skierowanych do oznaczonego adresata. Emitent zamierzał skierować ofertę Obligacji do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów innych niż inwestorzy kwalifikowani. Biorąc pod uwagę powyższe, zgodnie z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie, oferta publiczna papierów wartościowych, o której mowa w art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia 2017/1129, w przypadku której liczba osób, do których jest ona kierowana, wraz z liczbą osób, do których kierowane były oferty publiczne, o których mowa w art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia 2017/1129, tego samego rodzaju papierów wartościowych, dokonane w okresie poprzednich 12 miesięcy, przekracza 149, wymaga opublikowania memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b Ustawy o Ofercie, które podlega złożeniu do KNF. Emitent złożył memorandum informacyjne do KNF w dniu 22 września 2025 r.

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.

4.4. Wartość nominalna oraz cena emisyjna lub sposób jej ustalenia

Wartość nominalna jednej Obligacji 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
23-26 września 2025 r.	995 zł
27-28 września 2025 r.	998 zł
29 września 2025 r.	1.000 zł

4.5. Informacja o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie

Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji	23 – 29 września 2025 r.
Data planowego warunkowego przydziału Obligacji	Emitent dokonał Warunkowego Przydziału Obligacji 2 października 2025 r. Obligacje zostaną bezwarunkowo przydzielone z chwilą rejestracji Obligacji w KDPW. Przewidywana data rejestracji Obligacji w KDPW to 10 października 2025 r. Emitent przekaże informację o rejestracji Obligacji w KDPW, a tym samym o bezwarunkowym przydziale Obligacji, do publicznej wiadomości w drodze jej publikacji na stronie internetowej Emitenta www.wan.com.pl, niezwłocznie po wystąpieniu tego zdarzenia.

Liczba Obligacji objętych subskrypcją	31.000 (słownie: trzydzieści jeden tysięcy) sztuk Obligacji
Stopa redukcji	4,18%
Liczba przydzielonych Obligacji	Emitent dokonał Warunkowego Przydziału 31.000 (słownie: trzydzieści jeden tysięcy) sztuk Obligacji. Obligacje zostaną bezwarunkowo przydzielone z chwilą rejestracji Obligacji w KDPW. Przewidywana data rejestracji Obligacji w KDPW to 10 października 2025 r. Emitent przekaże informację o rejestracji Obligacji w KDPW, a tym samym o bezwarunkowym przydziale Obligacji, do publicznej wiadomości w drodze jej publikacji na stronie internetowej Emitenta www.wan.com.pl, niezwłocznie po wystąpieniu tego zdarzenia.
Liczba osób, które złożyły zapisy na Obligacje objęte subskrypcją	127, w tym 1 inwestor kwalifikowany i 126 inwestorów innych niż inwestorzy kwalifikowani.
Liczba osób, którym przydzielono Obligacje	Emitent dokonał Warunkowego Przydziału 127 inwestorom, w tym 1 inwestorowi kwalifikowanemu i 126 inwestorom innym niż inwestorzy kwalifikowani.
Informacja czy osoby, którym przydzielono Obligacje w ramach przeprowadzonej subskrypcji nie są podmiotami powiązanymi z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu	W ramach przeprowadzonej subskrypcji nie przydzielono Obligacji podmiotom powiązanym z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu.
Nazwy (firmy) subemitentów, którzy objęli instrumenty finansowe w ramach wykonywania umów o subemisję	Nie zawierano umowy subemisyjnej. Obligacje nie były obejmowane przez subemitentów.
Łączna wysokość kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji Obligacji	Łączne koszty przeprowadzenia emisji Obligacji wyniosły 884.964,52 PLN (słownie: osiemset osiemdziesiąt cztery tysiące dziewięćset sześćdziesiąt cztery złote 52/100), w tym: ▪ przygotowanie i przeprowadzenie oferty, wliczając koszty sporządzenia Dokumentu Informacyjnego, z uwzględnieniem kosztów doradztwa: 884.964,52 PLN, ▪ wynagrodzenie subemitentów: nie dotyczy, ▪ promocja oferty: nie wystąpiły koszty związane z promocją. Metoda rozliczenia kosztów w księgach rachunkowych i sposób ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym Emitent: ▪ Koszty związane z Emisją obciążają koszty działalności Spółki.

4.6. Warunki wykupu Obligacji

Dniem Wykupu Obligacji jest dzień 10 października 2028 r. (termin zapadalności).

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

Ponadto, Emitentowi przysługuje prawo do wcześniejszego wykupu Obligacji na zasadach określonych w pkt. 4.6.3. Dokumentu Informacyjnego.

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. 14.5.9.4. 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. 11 oraz w pkt. 12 Warunków Emisji Obligacji zamieszczonych w pkt. 8.5.1 Dokumentu Informacyjnego.

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. 12.3. Warunków Emisji Obligacji, zamieszczonych w pkt. 8.5.1. Dokumentu Informacyjnego.

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego 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 dokonania 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.

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 Kwoty Wykupu (a w przypadku wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – odpowiedniej części Kwoty Wykupu), w następującej wysokości:

Numer Okresu Odsetkowego, w którym następuje Wcześniejszy Wykup	Wartość Premii
2	1,00 %
3	0,75 %
4	0,50 %
5 - 6	0,00%

z zastrzeżeniem, że w przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji na Żądanie Emitenta realizowanego w ramach Obligatoryjnego Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta na podstawie pkt. 14.5.9.4. Warunków Emisji, bez

względu na Okres Odsetkowy, w którym taki wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Emitenta będzie realizowany, Premia nie przysługuje.

Zgodnie z §139 ust. 3 Szczegółowych Zasad Działania KDPW skorzystanie przez Emitenta z opcji Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta wymaga złożenia przez Emitenta wniosku do GPW o zawieszenie obrotu tymi 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, obligatoryjnego wykupu w danym terminie wykupu z poszczególnych rachunków papierów wartościowych i rachunków zbiorczych.

4.7. Warunki wypłaty oprocentowania

Wypłata odsetek będzie realizowana na zasadach przedstawionych w pkt. 13 Warunków Emisji Obligacji, zamieszczonych w pkt. 8.5.1 Dokumentu Informacyjnego.

Wysokość Oprocentowania jest zmienna i jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę. Wysokość Marży jest równa sumie Marży Podstawowej i Marży Dodatkowej.

Marża Podstawowa wynosi 5,50 p.p. (pięć punktów procentowych 50/100).

Marża Dodatkowa obowiązująca w danym Okresie Odsetkowym będzie każdorazowo wyznaczana w Dniu Ustalenia Stawki Oprocentowania w oparciu o wartość Wskaźnika LTV obowiązującego na ostatni Dzień Badania (tj. na dzień odpowiednio 30 czerwca lub 31 grudnia każdego roku kalendarzowego do Dnia Wykupu) oraz na podstawie statusu ustanowienia (tj. dokonania odpowiednich wpisów Hipoteki w działach IV ksiąg wieczystych) Hipoteki na Nieruchomościach stanowiących przedmiot Hipoteki według stanu na Dzień Emisji na zasadach określonych w pkt. 14 Warunków Emisji. Dla uniknięcia wątpliwości, na wysokość Marży Dodatkowej nie ma wpływu status ustanowienia Hipoteki Dodatkowej lub Nowej Hipoteki, ani zwolnienie spod obciążenia całości albo części przedmiotu Hipoteki dokonane zgodnie z pkt 14.5.12. Warunków Emisji.

Macierz do wyznaczenia poziomu Marży Dodatkowej przedstawiono poniżej:

Wartość Wskaźnika LTV / **Status ustanowienia Hipoteki**	**Wskaźnik LTV =< 80% (+ 0 p.p.)**	**Wskaźnik LTV > 80% (+0,50 p.p.)**
Hipoteka ustanowiona (+0 p.p.)	0 p.p.	0,50 p.p.
Hipoteka nieustanowiona (+ 0,25 p.p.)	0,25 p.p.	0,75 p.p.

Wysokość Marży obowiązująca w I Okresie Odsetkowym jest równa 6,25 p.p. (sześć punktów procentowych 25/100).

Stopą Bazową dla Obligacji jest WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) dla 6-miesięcznych depozytów międzynarodowych wyrażonych w złotych tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania depozytów na polskim rynku międzybankowym dla danego okresu i podanej przez GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie na stronie www.gpwbenchmark.pl lub innej stronie, która ją zastąpi.

Sposób ustalenia Stopy Bazowej został opisany w pkt. 13.6 Warunków Emisji zamieszczonych w pkt. 8.5.1 Dokumentu Informacyjnego.

Dla Obligacji ustalono następujące Okresy Odsetkowe i Dni Płatności Odsetek

Okres odsetkowy	Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania	Początek Okresu Odsetkowego	Dzień Ustalenia Praw	Koniec Okresu Odsetkowego i Dzień Płatności Odsetek
1.	Dzień Emisji – 4 Dni Robocze	Dzień Emisji	8 kwietnia 2026 r.	10 kwietnia 2026 r.
2.	3 kwietnia 2026 r.	10 kwietnia 2026 r.	8 października 2026 r.	10 października 2026 r.
3.	6 października 2026 r.	10 października 2026 r.	8 kwietnia 2027 r.	10 kwietnia 2027 r.
4.	6 kwietnia 2027 r.	10 kwietnia 2027 r.	7 października 2027 r.	10 października 2027 r.
5.	5 października 2027 r.	10 października 2027 r.	6 kwietnia 2028 r.	10 kwietnia 2028 r.
6.	4 kwietnia 2028 r.	10 kwietnia 2028 r.	6 października 2028 r.	10 października 2028 r.

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

4.8. Określenie wysokości i formy przedmiotu zabezpieczenia oraz oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia

Na Datę Dokumentu Informacyjnego Emitent ustanowił część zabezpieczeń obligacji serii G określonych w Warunkach Emisji, złożył również stosowne wnioski do sądu wieczystoksięgowego w celu wpisania do ksiąg wieczystych Nieruchomości.

Obligacje zostały częściowo zabezpieczone przed Dniem Emisji, przy czym rejestracja Obligacji w KDPW nastąpi przed ustanowieniem wszystkich zabezpieczeń określonych w załączonych do Dokumentu Informacyjnego Warunkach Emisji.

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) wystawienia przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń Weksla oraz (iv) zawarcia pomiędzy Dłużnikami Hipotecznymi a Administratorem Zabezpieczeń umowy przelewu wierzytelności z tytułu majątkowych polis ubezpieczeniowych dla Nieruchomości (o ile takie umowy ubezpieczenia potwierdzone polisą (polisami) majątkową zostaną zawarte).

Hipoteka

W dniu 1 października 2025 r. Dłużnicy Hipoteczni złożyli oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki, tj. WAN 17 złożył oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki na Nieruchomości 1, Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5, WAN 28 złożył oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki na Nieruchomości 6 i Nieruchomości 7, a WAN 44 złożył oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki na Nieruchomości 2, Nieruchomości 3, Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5. W tym samym dniu notariusz, w obecności którego zostały sporządzone akty notarialne, o których mowa zdaniu poprzednim, złożył z wykorzystaniem systemu teleinformatycznego w odpowiednich sądach wieczystoksięgowych wnioski o ustanowienie Hipoteki

Hipoteka powinna zostać ustanowiona (tj. wpisana w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości) do dnia 31 grudnia 2026 r.

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 Pozostałe Obligacje lub korzystać z równorzędnego miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia z innymi hipotekami ustanowionymi na Nieruchomościach na zabezpieczenie Pozostałych Obligacji, przy czym łączna wartość nominalna wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji i Pozostałych Obligacji zabezpieczonych Hipoteką lub ww. hipotekami nie może być wyższa niż 90.000.000 (dziewięćdziesiąt milionów) złotych, przy czym na moment rozpoczęcia emisji danej serii Pozostałych Obligacji łączna wartość nominalna wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji powiększona o wartość nominalną emitowanej serii Pozostałych Obligacji nie będzie wyższa niż łączna wartość przedmiotów Hipoteki wykazana w ostatnim udostępnionym zgodnie z Warunkami Emisji operacie (operatach) szacunkowym, z zastrzeżeniem pkt 14.5.9.3 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 Nieruchomość 1, Nieruchomość 2, Nieruchomość 3, Nieruchomość 4, Nieruchomość 5, Nieruchomość 6 i Nieruchomość 7 wycenie uprawnionego biegłego, który posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność.

Uprawniony rzeczoznawca majątkowy – Alojzy Kiziniewicz (BSc (Hons) Pg Dip (Surveying) Rzeczoznawca Majątkowy nr uprawnień 15) dokonał niezależnej (łącznej) wyceny Nieruchomości 1, Nieruchomości 2, Nieruchomości 3, Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5.

Uprawnieni rzeczoznawcy majątkowi – Krzysztof Furgała (Rzeczoznawca Majątkowy nr uprawnień 5685) i Małgorzata Krzystek (Rzeczoznawca Majątkowy nr uprawnień 6437) - dokonali łącznie w imieniu Knight Frank niezależnej wyceny Nieruchomości 6 i Nieruchomości 7.

Skróty wycen przedmiotów Hipoteki stanowią Załącznik nr 2 i Załącznik nr 3 do Warunków Emisji zamieszczonych w pkt. 8.5.1 Dokumentu Informacyjnego. Zgodnie z przedmiotową wyceną, łączna wartość Nieruchomości wynosi 33.923.000 PLN (trzydzieści trzy miliony dziewięćset dwadzieścia trzy tysiące złotych). 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, Dłużnicy Hipoteczni w dniu 1 października 2025 r. złożyli 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. Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 17, Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 28 i Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 44, 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 wekslowego 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.

Okresowa wycena przedmiotów Hipoteki

Emitent zobowiązał się w Warunkach Emisji do, że do Dnia Wykupu wszystkich Obligacji, na Stronie Internetowej Emitenta będzie udostępniał Okresową 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 31 grudnia 2026 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 Weryfikacji. W tym samym terminie właściciel, względnie 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 Weryfikacji,

(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 90.000.000 (dziewięćdziesiąt 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).

Szczególne zbycie przedmiotu Hipoteki

Dłużnik Hipoteczny może dokonać sprzedaży przedmiotu Hipoteki, z zastrzeżeniem spełnienia łącznie poniższych warunków:

a) w dniu zawarcia umowy sprzedaży 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 12.1 - 12.3 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,

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

   (i) wyceny wykazanej w operacie szacunkowym sporządzonym dla tej Nieruchomości, która ma stanowić przedmiot sprzedaży, stanowiącym załącznik do niniejszych Warunków Emisji, lub

   (ii) wartości tej Nieruchomości, która ma stanowić przedmiot sprzedaży, wykazanej w Okresowej Wycenie – w przypadku udostępnienia po dniu sporządzenia Warunków Emisji Okresowej Wyceny takiej Nieruchomości,

c) 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,

d) po dokonaniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta łączna wartość nominalna wyemitowanych i nieumorzonych 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 Okresowej Wyceny takich Nieruchomości, nie wyższa niż 80% łącznej Okresowej 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 nieumorzonych 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 sprzedaży.

Po dokonaniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, o którym mowa w lit. c) powyżej, 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 lit. b) – d) powyżej, nie mają zastosowania do sprzedaży 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 sprzedaży:

e) 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,

f) 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 w tym samym dniu oraz przed tym samym notariuszem, który będzie sporządzać oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki, o którym mowa w lit. e) powyżej. 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.

<u>Zgoda na zmianę i zwolnienie przedmiotu Hipoteki</u>

W przypadku odłączenia, w tym w wyniku podziału lub sprzedaży, części Nieruchomości z macierzystej księgi wieczystej, do czasu spłaty wszystkich zobowiązań wynikających z Obligacji i Pozostałych 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.

Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony i zobowiązany do wyrażenia zgody na zmianę przedmiotu Hipoteki lub zwolnienie spod obciążenia całości albo części przedmiotu Hipoteki, pod warunkiem spełnienia łącznie następujących przesłanek:

a) wystąpienia przez Emitenta do Administratora Zabezpieczeń z pisemnym wnioskiem o dokonanie zmiany przedmiotu Hipoteki albo o zwolnienie całości lub części przedmiotu Hipoteki;

b) złożenia przez Emitenta w dniu złożenia wniosku, o którym mowa w lit. a) powyżej, Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Zabezpieczeń oświadczenia stwierdzającego, że do dnia złożenia takiego oświadczenia nie wystąpiło zdarzenie stanowiące podstawę Wcześniejszego Wykupu, o którym mowa w pkt 12.1 - 12.3 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;

c) udostępnienia na Stronie Internetowej Emitenta aktualnej, tj. sporządzonej nie wcześniej niż 30 (trzydzieści) dni przed dniem złożenia wniosku, o którym mowa w lit. a) powyżej, wyceny takiego zmienianego lub zwalnianego przedmiotu Hipoteki oraz względnie nowego przedmiotu Hipoteki („**Nowa Nieruchomość**"), sporządzonej przez podmiot spełniający kryteria określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach (wybrany przez Emitenta i zaakceptowany przez Firmę Inwestycyjną);

d) utrzymania, po dokonaniu żądanej zmiany lub zwolnienia całości albo części przedmiotu Hipoteki, Wskaźnika LTV na poziomie nie wyższym niż 80% (osiemdziesiąt procent) lub zapewnienia ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia Zobowiązań z Obligacji oraz Pozostałych Obligacji w postaci hipoteki na Nowej Nieruchomości, której wartość wykazana w wycenie, o której mowa w lit. c) powyżej, zapewni spadek Wskaźnika LTV do poziomu nie wyższego niż 80% (osiemdziesiąt procent) („**Nowa Hipoteka**"), przy czym:

   (i) właściciel, względnie użytkownik wieczysty, takiej Nowej Nieruchomości złoży pisemne oświadczenie na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w którym potwierdzi, że 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) w Krajowym Rejestrze Zadłużonych brak będzie wpisów dotyczących właściciela, względnie użytkownika wieczystego, takiej Nowej Nieruchomości,

   (iii) właściciel, względnie użytkownik wieczysty, takiej Nowej Nieruchomości, przedstawi aktualne (nie starsze niż 14 dni) zaświadczenie o niezaleganiu w podatkach (art. 306e. Ordynacji podatkowej) i zaświadczenie o niezaleganiu w opłacaniu składek (art. 50 ust. 6 Ustawy o systemie ubezpieczeń społecznych),

   (iv) w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia złożenia wniosku, o którym mowa w lit. a) powyżej, podmiot będący właścicielem, względnie użytkownikiem wieczystym, Nowej Nieruchomości złoży oświadczenie woli w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Nowej Hipoteki („**Oświadczenie o Ustanowieniu Nowej Hipoteki**"). W tym samym terminie właściciel, względnie użytkownik wieczysty, Nowej Nieruchomości zobowiązany będzie zapewnić złożenie we właściwym sądzie wieczystoksięgowym prawidłowego, kompletnego i należycie opłaconego wniosku o wpis Nowej Hipoteki w księdze wieczystej (księgach wieczystych) prowadzonej dla Nowej Nieruchomości,

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

(vi) Nowa Hipoteka zostanie ustanowiona (tj. prawomocnie wpisana w księdze wieczystej Nowej Nieruchomości) w terminie 12 (dwunastu) miesięcy od dnia złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Nowej Hipoteki,

(vii) Nowa Hipoteka 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 złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Nowej Hipoteki,

(viii) Nowa Hipoteka będzie korzystać z 1 (pierwszego) miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia, z zastrzeżeniem, że Nowa Hipoteka może w przyszłości korzystać z równorzędnego miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia z innymi hipotekami ustanowionymi na Nowej Nieruchomości na zabezpieczenie Pozostałych Obligacji, przy czym łączna wartość nominalna wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji i Pozostałych Obligacji zabezpieczonych hipoteką na Nowej Nieruchomości nie może być wyższa niż 90.000.000 (dziewięćdziesiąt milionów) zł,

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

e) właściciel, względnie użytkownik wieczysty, Nowej Nieruchomości będący dłużnikiem rzeczowym w dniu złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Nowej Hipoteki, złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w formie aktu notarialnego i odpowiednio w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego (gdy dłużnikiem rzeczowym będzie Emitent) albo art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego (gdy dłużnikiem rzeczowym będzie podmiot inny niż Emitent), oświadczenie o poddaniu się egzekucji z Nowej Nieruchomości 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 Nowej Nieruchomości**"). Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nowej Nieruchomości klauzuli wykonalności zgodnie z procedurą określoną w tym oświadczeniu i co najmniej pod warunkiem: (i) ustanowienia Nowej Hipoteki 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 Nowej Nieruchomości 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 Nowej Nieruchomości klauzuli wykonalności wygaśnie z chwilą spełnienia wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji oraz Pozostałych Obligacji,

f) w przypadku wystąpienia przez Emitenta z wnioskiem o zwolnienie całości lub części przedmiotu Hipoteki, Emitent przedłoży Administratorowi Zabezpieczeń i Firmie Inwestycyjnej pisemną zgodę z podpisem notarialnie poświadczonym właścicieli, względnie użytkowników wieczystych, pozostałych Nieruchomości (innych niż zwalniana Nieruchomość lub jej część), będących dłużnikami rzeczowymi z tytułu Hipoteki, na takie zwolnienie.

W przypadku spełnienia przesłanek określonych w a) – f) powyżej, przy czym spełnienie przesłanki utrzymania Wskaźnika LTV na poziomie, o którym mowa w lit. d) zostanie potwierdzone Administratorowi Zabezpieczeń przez

Firmę Inwestycyjną (oświadczenie Firmy Inwestycyjnej może zostać wydane w formie elektronicznej, tj. z kwalifikowanymi podpisami elektronicznymi, zgodnie z zasadami reprezentacji Firmy Inwestycyjnej), Administrator Zabezpieczeń zobowiązuje się do podjęcia wszelkich czynności faktycznych i prawnych niezbędnych do zwolnienia spod obciążenia Hipoteką albo dokonania zmiany przedmiotu Hipoteki, w tym ustanowienia Nowej Hipoteki, zgodnie z wnioskiem Emitenta, bez potrzeby uzyskiwania dodatkowych zgód Obligatariuszy ani podejmowania przez nich odrębnych czynności, bowiem zwolnienie Nieruchomości spod obciążenia Hipoteką lub zmiana przedmiotu Hipoteki, dokonane na warunkach określonych w Warunkach Emisji, stanowi każdorazowo zmianę warunków zabezpieczenia Obligacji, o której mowa w art. 31 ust. 6 pkt 2) Ustawy o Obligacjach, na którą każdoczesny Obligatariusz wyraża z góry zgodę. Zgoda, o której mowa w zdaniu poprzednim stanowi ponadto oświadczenie o zrzeczeniu się ograniczonego prawa rzeczowego, o którym mowa w art. 246 Kodeksu Cywilnego, w odniesieniu do takiej zwalnianej Nieruchomości.

Zwolnienie spod obciążenia Hipoteką lub zmiana przedmiotu Hipoteki dokonana zgodnie z Warunkami Emisji nie wpływa na ważność, skuteczność ani zakres pozostałych zabezpieczeń ustanowionych na rzecz Obligatariuszy.

Weksel

W dniu 1 października 2025 r. Emitent wystawił i przekazał Administratorowi Zabezpieczeń Weksel (tj. weksel własny in blanco z klauzulą „bez protestu" oraz „nie na zlecenie") oraz podpisał z nim deklarację wekslową przewidującą m.in., że: (i) kwota, na jaką może zostać wypełniony Weksel, nie może przekroczyć 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji oraz (ii) najpóźniejszą datą, w jakiej może nastąpić uzupełnienie Weksla jest 31 grudnia 2030 r.

W przypadku realizacji Weksla nieprowadzącej do pełnego zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji, Emitent, na żądanie Administratora Zabezpieczeń wystawi, w terminie 10 (dziesięć) Dni Roboczych od dnia otrzymania takiego żądania, nowy Weksel wraz z deklaracją wekslową (o treści zbieżnej z pierwotnie wystawionym Wekslem wraz z deklaracją wekslową).

Emitent w dniu wystawienia Weksla 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 zobowiązania wekslowego do kwoty w wysokości 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji („**Oświadczenie Emitenta o Poddaniu się Egzekucji**"). 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 wekslowego 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 Oświadczeniu Emitenta o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r., z zastrzeżeniem, że uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu Emitenta o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności wygaśnie z chwilą spełnienia wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji.

Cesja praw z polis

W przypadku objęcia Nieruchomości majątkową polisą (polisami) ubezpieczeniową, Emitent zobowiązuje się doprowadzić do zawarcia przez Dłużników Hipotecznych (jako ubezpieczających) z Administratorem Zabezpieczeń w terminie 45 (czterdziestu pięciu) dni od dnia wystawienia takiej majątkowej polisy ubezpieczeniowej dla Nieruchomości, umowę przelewu wierzytelności z tytułu takiej majątkowej polisy ubezpieczeniowej dla Nieruchomości, na mocy której pomiędzy Dłużnikiem Hipotecznym a Administratorem Zabezpieczeń nastąpi przelew wierzytelności przysługującej ubezpieczającemu wobec firmy ubezpieczeniowej z tytułu prawa odszkodowawczego, jak również z tytułu każdej kolejnej umowy ubezpieczenia, stwierdzonej kolejną polisą majątkową. Cesja praw z polis powinna być zawarta co najmniej w formie pisemnej.

Cesja praw z polis będzie obejmować prawa do całości odszkodowań wynikających z zawartych umów ubezpieczenia, do wysokości nie niższej niż 100% szacowanej wartości Nieruchomości w przypadku wypłaty takiego odszkodowania na podstawie polisy.

Zabezpieczenie w postaci Cesji praw z polis ustanowione zostanie do czasu spełnienia wszystkich roszczeń z tytułu Obligacji i Pozostałych Obligacji. Wierzytelność wynikająca z Cesji praw z polis nie będzie stanowić przedmiotu żadnego zabezpieczenia, ani żaden z Dłużników Hipotecznych nie obciąży w żaden sposób jego prawa ani nim nie rozporządzi, z zastrzeżeniem zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji i Pozostałych Obligacji.

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 Oświadczeń Egzekucyjnych będących podstawą wszczęcia postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone przez komornika w oparciu o przepisy części III Kodeksu postępowania cywilnego (postępowanie egzekucyjne).

Postępowanie egzekucyjne z przedmiotu Hipoteki będzie zmierzać do zajęcia Nieruchomości stanowiącej przedmiot Hipoteki, licytacji przedmiotu Hipoteki oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji przedmiotu Hipoteki zgodnie z Umową z AZ.

Zaspokojenie z Weksla będzie polegało na wypełnieniu Weksla zgodnie z deklaracją wekslową, przedstawieniu Weksla Emitentowi do zapłaty oraz dalszym dochodzeniu roszczeń w przypadku braku zapłaty, w tym w ramach postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone z całego majątku Emitenta.

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.

Administrator Zabezpieczeń

Na podstawie Umowy z AZ zawartej w dniu 22 września 2025 r. Emitent powierzył funkcję (i) w odniesieniu do zabezpieczeń Obligacji w postaci Weksla i 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:	kacper.kudlek@gww.pl

Treść umowy została zamieszczona w pkt. 8.6 Dokumentu Informacyjnego.

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. 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 stanowiące przedmioty Hipoteki wycenie uprawnionego biegłego, który posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność.

Uprawniony rzeczoznawca majątkowy – Alojzy Kiziniewicz (BSc (Hons) Pg Dip (Surveying) Rzeczoznawca Majątkowy nr uprawnień 15) dokonał niezależnej (łącznej) wyceny Nieruchomości 1, Nieruchomości 2, Nieruchomości 3, Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5.

Uprawnieni rzeczoznawcy majątkowi – Krzysztof Furgała (Rzeczoznawca Majątkowy nr uprawnień 5685) i Małgorzata Krzystek (Rzeczoznawca Majątkowy nr uprawnień 6437) - dokonali łącznie w imieniu Knight Frank niezależnej wyceny Nieruchomości 6 i Nieruchomości 7.

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.

Wycena przedmiotów Hipoteki wraz ze wskazaniem operatu szacunkowego, z którego pochodzi, została przedstawiona w tabeli poniżej. W tabeli zaprezentowano wycenę przedmiotów Hipoteki według stanu na dzień jej sporządzenia wykazaną w operacie szacunkowym. Skróty wycen przedmiotów Hipoteki stanowią Załącznik nr 2 i Załącznik nr 3 do Warunków Emisji.

Przedmiot Hipoteki	Wycena (w złotych)	Operat	Skrót wyceny
Nieruchomość 1 Nieruchomość 2 Nieruchomość 3 Nieruchomość 4 Nieruchomość 5	Wartość rynkowa 14.953.000 zł	„*Operat szacunkowy nieruchomości gruntowych dz. ew. nr 3114/1, 3114/3, 3100/16, 3100/12, 3098/11 ul. Popłacińska 42, PŁOCK dzielnica Radziwie pow. płocki, woj. mazowieckie*” Wycena z dnia 19 września 2025 r.	Załącznik nr 2 do Warunków Emisji
Nieruchomość 6 Nieruchomość 7	Wartość rynkowa 18.970.000 zł	„*Nieruchomość gruntowa w trakcie zabudowy, ul. Bohaterów nad Bzurą / ul. Metalowa, Kutno województwo łódzkie*” Wycena z dnia 20 lutego 2025 r.	Załącznik nr 3 do Warunków Emisji

Wycena nie stanowi gwarancji, że w razie zaistnienia takiej potrzeby, dany przedmiot Hipoteki zostanie sprzedany po tej cenie.

Okresowa wycena przedmiotów Hipoteki

Do dnia wykupu wszystkich Obligacji, Emitent zobowiązany jest do udostępnienia na Stronie Internetowej Emitenta okresowej 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 („**Okresowa Wycena**”), przy czym taka 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 31 grudnia 2026 r. Okresowa Wycena nie stanowi okresowej aktualizacji wyceny, o której mowa w art. 30 ust. 2 Ustawy o Obligacjach.

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 Memorandum Informacyjnego, tj. na dzień 30 czerwca 2025 r., wynosiła 103.04.673 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 30 czerwca 2025 r., wynosiła 123.634.834 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 Dokumentu Informacyjnego:

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
Łącznie		**76.500.000**		**76.500.000**	PLN

**Obligacje serii D zostały wprowadzone do obrotu w ASO Catalyst w dniu 8 września 2025 r.*

Zobowiązania finansowe Emitenta z tytułu kredytów bankowych na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego:

Zadłużenie	Kredytodawca	Kwota zadłużenia	Termin spłaty	Kwota pozostała do spłaty	Waluta
KREDYT	VeloBank	20.000.000	30.12.2026 r.	19.000.000	PLN

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. 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

Emitentowi ani Obligacjom nie przyznano ratingu. Według wiedzy posiadanej przez Emitenta, Obligacje nie były objęte oceną ratingową.

4.12. Wskazanie oraz szczegółowe opisanie dodatkowych praw z tytułu posiadania dłużnych instrumentów finansowych, o ile takie zostały ustanowione

Poza prawem do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji z Obligacjami związane są następujące prawa:

(a) prawo do żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji w przypadkach wskazanych w przepisach Ustawy o Obligacjach, jak również w Warunkach Emisji;

(b) prawo otrzymywania od Emitenta określonych informacji zgodnie z Ustawą o Obligacjach i Warunkami Emisji;

(c) prawo do udziału w Zgromadzeniu Obligatariuszy.

Z Obligacji nie wynikają inne prawa poza określonymi powyżej.

4.13. Informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem dłużnymi instrumentami finansowymi objętymi niniejszym dokumentem informacyjnym

Poniższe informacje są oparte wyłącznie na przepisach prawa podatkowego obowiązujących w Rzeczypospolitej Polskiej w czasie przygotowywania Dokumentu Informacyjnego oraz na interpretacji tych przepisów wywiedzionej z praktyki organów podatkowych i orzecznictwa sądów administracyjnych.

Na skutek zmian legislacyjnych lub zmian w interpretacji przepisów podatkowych, w tym na skutek zmian w orzecznictwie sądów administracyjnych lub praktyce organów podatkowych, stwierdzenia zawarte w Dokumencie Informacyjnym mogą stracić aktualność. Zmiany przepisów prawa podatkowego mogą również obowiązywać z datą wsteczną.

Zawarte w niniejszym Dokumencie Informacyjnym informacje podatkowe nie stanowią porady prawnej ani podatkowej, lecz mają charakter ogólny, selektywnie przedstawiają poszczególne zagadnienia i nie uwzględniają wszystkich sytuacji, w jakich może znaleźć się Inwestor. Potencjalnym Inwestorom zaleca się skorzystanie z pomocy osób i podmiotów zajmujących się profesjonalnie doradztwem podatkowym, w celu uzyskania informacji o konsekwencjach podatkowych występujących w ich indywidualnych przypadkach.

Znajdujące się poniżej określenie „odsetki", jak również każde inne określenie, ma takie znaczenie, jakie przypisuje mu się na gruncie polskiego prawa podatkowego.

Podatek dochodowy

Poniższy opis nie obejmuje specyficznych konsekwencji podatkowych mających zastosowanie w przypadku podmiotowych lub przedmiotowych zwolnień z podatku dochodowego (np. dotyczących krajowych funduszy inwestycyjnych).

Osoby fizyczne podlegające nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Rzeczypospolitej Polskiej

Zgodnie z art. 3 ust. 1 Ustawy o PIT osoby fizyczne, jeżeli mają miejsce zamieszkania na terytorium Polski, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów (przychodów) bez względu na miejsce położenia źródeł przychodów (nieograniczony obowiązek podatkowy). Zgodnie z art. 3 ust. 1a Ustawy o PIT, za osobę mającą miejsce zamieszkania na terytorium Polski uważa się osobę fizyczną, która: (i) posiada na terytorium Polski centrum interesów osobistych lub gospodarczych (ośrodek interesów życiowych); lub (ii) przebywa na terytorium Polski dłużej niż 183 dni w roku podatkowym. Przepisy te stosuje się z uwzględnieniem właściwych umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Polska.

Opodatkowanie dochodów (przychodów) z odsetek (dyskonta) z obligacji

Zgodnie z art. 30a ust. 7 Ustawy o PIT, dochodów z odsetek (dyskonta) od papierów wartościowych (w tym od Obligacji) nie łączy się z dochodami opodatkowanymi na zasadach ogólnych (według skali progresywnej), lecz zgodnie z art. 30a ust 1 pkt 2 Ustawy o PIT podlegają one 19% podatkowi liniowemu.

Zgodnie z art. 41 ust. 4 Ustawy o PIT, osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej dokonujące wypłat z tytułu odsetek (dyskonta) są obowiązani pobierać zryczałtowany podatek dochodowy od dokonywanych wypłat (świadczeń) lub stawianych do dyspozycji podatnika pieniędzy lub wartości pieniężnych. Jednak zgodnie z art. 41 ust. 4d Ustawy o PIT, jeżeli wypłata dokonywana jest za pośrednictwem podmiotów prowadzących dla podatników rachunki papierów wartościowych, na których zapisane są papiery wartościowe będące podstawą wypłaty odsetek (dyskonta), oraz dochody uzyskiwane są na terytorium Polski (jak to ma miejsce

w przypadku odsetek (dyskonta) od Obligacji), to podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych zobowiązane są do pobrania podatku; zasada ta dotyczy również płatników będących podatnikami podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, w zakresie, w jakim prowadzą działalność gospodarczą poprzez położony na terytorium Polski zagraniczny zakład, jeżeli rachunek, na którym zapisane są papiery wartościowe, jest związany z działalnością tego zakładu.

Biorąc pod uwagę powyższe, należy przeanalizować każdą sytuację, aby ustalić, czy odsetki naliczone przez polskiego rezydenta podatkowego od Obligacji są uznawane za dochód w Polsce i czy podmiot prowadzący rachunki papierów wartościowych dla danej osoby potrącą podatek. Jednak z uwagi na to, że Emitent jest podmiotem polskim oraz z uwagi na lit. (g), powyżej, w wielu przypadkach odsetki od Obligacji należy traktować jako osiągnięte na terytorium Polski.

W takim przypadku, należy co do zasady oczekiwać, że polski podmiot prowadzący rachunki papierów wartościowych dla danej osoby pobierze podatek u źródła, ale podmiot zagraniczny prowadzący rachunek papierów wartościowych dla danej osoby nie potrąci podatku. Dzieje się tak, ponieważ, chociaż nie jest to wyraźnie uregulowane w polskim prawie podatkowym, zgodnie z ustaloną praktyką podmioty zagraniczne nie działają jako polscy płatnicy podatku u źródła (za wyjątkiem, gdy taki podmiot zagraniczny działa w formie oddziału stanowiącego zakład podatkowy w Polsce). Nie jest całkowicie jasne, czy w takim przypadku (tj. jeżeli płatność dokonywana jest za pośrednictwem zagranicznego podmiotu prowadzącego rachunek papierów wartościowych i niepobierającego podatku potrącanego u źródła), podatek u źródła nie powinien być pobrany przez Emitenta. Zgodnie z interpretacją ogólną z dnia 5 kwietnia 2018 r. wydaną przez Ministra Finansów w odniesieniu do osób fizycznych będących rezydentami Polski, które otrzymują odsetki od listów zastawnych (Ref.: DD5.8201.07.2018) („Interpretacja"), w przypadkach, w których podatek u źródła nie jest pobierany przez podmiot zagraniczny prowadzący rachunek papierów wartościowych, emitent nie powinien być zobowiązany do odprowadzania podatku. Chociaż interpretacja dotyczy tylko listów zastawnych, wydaje się, że nie ma powodów, dla których sposób traktowania Obligacji byłby inny.

Szczególnego rodzaju sytuacja występuje w przypadku dochodów z papierów wartościowych zapisanych na Rachunkach Zbiorczych. Zgodnie z art. 41 ust. 10 Ustawy o PIT, w przypadku wypłaty odsetek (dyskonta) z papierów wartościowych zapisanych na Rachunkach Zbiorczych płatnikiem zryczałtowanego podatku dochodowego są podmioty prowadzące Rachunki Zbiorcze, za pośrednictwem których należności z tych tytułów są wypłacane. Podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza Rachunku Zbiorczego. Zasada ta dotyczy również płatników będących podatnikami podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, w zakresie, w jakim prowadzą działalność gospodarczą poprzez położony na terytorium Polski zagraniczny zakład, jeżeli rachunek, na którym zapisane są papiery wartościowe, jest związany z działalnością tego zakładu.

Co więcej, zgodnie z art. 30a ust. 2a Ustawy o PIT, od dochodów (przychodów) z tytułu odsetek przekazanych na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na Rachunkach Zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie, płatnik pobiera podatek według stawki 19% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego.

Zgodnie z art. 45 ust. 3c Ustawy o PIT, podatnicy są zobowiązani do ujawnienia kwoty odsetek (dyskonta) na papierach wartościowych (w tym Obligacjach) w rocznym zeznaniu podatkowym, jeżeli Obligacje zostały zarejestrowane na Rachunku Zbiorczym, a tożsamość podatnika nie została ujawniona płatnikowi podatku.

Zgodnie z art. 45 ust. 3b Ustawy o PIT, jeżeli podatek nie został pobrany u źródła, podatnicy są obowiązani rozliczyć go w zeznaniu rocznym, składanym do 30 kwietnia następnego roku.

Powyżej opisanych zasad opodatkowania nie stosuje się, jeżeli osoba fizyczna posiada obligacje i uzyskuje odsetki lub dyskonto z obligacji w wykonywaniu działalności gospodarczej, tj. obligacje traktowane są jako aktywa związane z prowadzoną działalnością. W takim przypadku przychody z odsetek lub dyskonta powinny być traktowane jako przychody z prowadzonej działalności gospodarczej i opodatkowane według zasad właściwych dla przychodu z tego źródła.

Opodatkowanie przychodów z odpłatnego zbycia obligacji

Dochód z odpłatnego zbycia Obligacji kwalifikowany jest jako dochód z kapitałów pieniężnych (art. 30b ust 2 pkt 1 Ustawy o PIT) i nie kumuluje się z dochodem opodatkowanym na zasadach ogólnych stawką progresywną, lecz podlega 19% podatkowi liniowemu (art. 30b ust. 1 i 5 Ustawy o PIT). Dochód jest obliczany jako różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych a kosztami uzyskania przychodów, obliczonymi na podstawie stosownych przepisów Ustawy o PIT (art. 30b ust. 2 pkt 1 Ustawy o PIT). Na podstawie art. 17 ust. 2 oraz art. 19 ust. 1 Ustawy o PIT, jeżeli cena wyrażona w umowie bez uzasadnionej przyczyny znacznie odbiega od wartości rynkowej, kwotę przychodu określa organ podatkowy lub organ kontroli skarbowej w wysokości wartości rynkowej.

Podatnik jest zobowiązany do samodzielnego rozliczenia podatku z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym Obligacji). Roczne zeznanie podatkowe podatnicy powinni sporządzić w terminie do końca kwietnia roku następującego po roku podatkowym, w którym został osiągnięty dochód.

Opodatkowanie obligacji posiadanych w ramach prowadzonej działalności gospodarczej

Powyższych przepisów nie stosuje się, jeżeli Obligacje są posiadane w ramach działalności gospodarczej i traktowane są jako aktywa związane z prowadzoną działalnością. W takim przypadku, odsetki (dyskonto) i przychody z odpłatnego zbycia Obligacji powinny być traktowane jako przychody z prowadzonej działalności gospodarczej i opodatkowane według zasad właściwych dla przychodu z tego źródła według 19% stawki liniowej lub stawki progresywnej, w zależności od wyboru oraz spełniania określonych warunków przez osobę fizyczną. Podatek powinien być rozliczony przez osobę fizyczną.

Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych podlegający w Rzeczypospolitej Polskiej nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu

Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych, jeżeli mają siedzibę lub zarząd w Polsce, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągania (art. 3 ust. 1 Ustawy o CIT).

Dochody (przychody) z Obligacji, w tym z odsetek/dyskonta oraz odpłatnego zbycia papierów wartościowych przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, podlegają opodatkowaniu na zasadach ogólnych właściwych do opodatkowania pozostałych przychodów z prowadzonej działalności gospodarczej w ramach danego źródła przychodów. Co do zasady, dla celów polskiego podatku dochodowego odsetki są ujmowane jako przychód na zasadzie kasowej, tj. w momencie ich otrzymania, a nie zaś w momencie ich naliczenia. Przychodem z odpłatnego zbycia Obligacji jest co do zasady ich wartość wyrażona w cenie określonej w umowie. Jeżeli cena wyrażona w umowie bez uzasadnionej przyczyny znacznie odbiega od wartości rynkowej, kwotę przychodu określa organ podatkowy w wysokości wartości rynkowej (art. 14 Ustawy o CIT). W przypadku dochodu z odpłatnego zbycia papierów wartościowych koszty uzyskania przychodów są co do zasady rozpoznawane w momencie, gdy odpowiadający im przychód został osiągnięty. Podatnik samodzielnie (bez udziału płatnika) rozlicza podatek dochodowy z odsetek/dyskonta oraz z odpłatnego zbycia papierów wartościowych, który rozliczany jest wraz z pozostałymi dochodami z prowadzonej przez podatnika działalności gospodarczej w ramach tego samego źródła przychodów.

Odnośnie właściwego źródła przychodów, co do zasady, dochody (przychody) z Obligacji, w tym z ich odpłatnego zbycia, łączy się z przychodami z zysków kapitałowych (art. 7b ust. 1 Ustawy o CIT). W przypadku ubezpieczycieli, banków oraz niektórych innych podmiotów (instytucji finansowych), przychód ten zalicza się do przychodów innych niż przychody z zysków kapitałowych (art. 7b ust. 2 Ustawy o CIT).

Odpowiednia stawka podatku jest taka sama, jak stawka podatku stosowana do działalności gospodarczej, tj. 19% dla zwykłego podatnika lub 9% dla małych i nowych podatników. Pomimo, że co do zasady podatek u źródła nie powinien mieć zastosowania, jeżeli Obligacje znajdują się na Rachunku Zbiorczym a tożsamość podatników nie zostanie ujawniona podmiotowi prowadzącemu ten Rachunek Zbiorczy, może się zdarzyć, że podatek zostanie pobrany. Zgodnie z art. 26 ust. 2a Ustawy o CIT, w przypadku gdy wypłata należności z tytułu odsetek dokonywana jest na rzecz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na Rachunkach Zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona, płatnik pobiera podatek u źródła w wysokości 20% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego. W takim przypadku, kwestię zwrotu pobranego podatku podatnik powinien omówić z doradcą podatkowym.

Osoby fizyczne i osoby prawne podlegające ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Rzeczypospolitej Polskiej Podatnicy podatku dochodowego od osób fizycznych, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej miejsca zamieszkania, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów osiąganych na terytorium Polski (art. 3 ust. 2a Ustawy o PIT).

Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych, jeżeli nie mają na terytorium Polski siedziby lub zarządu, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów, które osiągają na terytorium Polski (art. 3 ust. 2 Ustawy o CIT).

Zgodnie z art. 3 ust. 3 Ustawy o CIT za dochody (przychody) osiągane na terytorium Polski przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, uważa się w szczególności dochody (przychody) z:

a) wszelkiego rodzaju działalności prowadzonej na terytorium Polski, w tym poprzez położony na terytorium Polski zagraniczny zakład;

b) położonej na terytorium Polski nieruchomości lub praw do takiej nieruchomości, w tym ze zbycia jej w całości albo w części lub zbycia jakichkolwiek praw do takiej nieruchomości;

c) papierów wartościowych oraz pochodnych instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi, dopuszczonych do publicznego obrotu na terytorium Polski w ramach regulowanego rynku giełdowego, w tym uzyskane ze zbycia tych papierów albo instrumentów oraz z realizacji praw z nich wynikających;

d) tytułu przeniesienia własności udziałów (akcji) w spółce, ogółu praw i obowiązków w spółce niebędącej osobą prawną lub tytułów uczestnictwa w funduszu inwestycyjnym, instytucji wspólnego inwestowania lub innej osobie prawnej i praw o podobnym charakterze lub z tytułu należności będących następstwem posiadania tych udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa lub praw – jeżeli co najmniej 50% wartości aktywów tej spółki, spółki niebędącej osobą prawną, tego funduszu inwestycyjnego, tej instytucji wspólnego inwestowania lub osoby prawnej, bezpośrednio lub pośrednio, stanowią nieruchomości położone na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub prawa do takich nieruchomości;

e) tytułu przeniesienia własności udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa lub praw o podobnym charakterze w spółce nieruchomościowej;

f) tytułu należności regulowanych, w tym stawianych do dyspozycji, wypłacanych lub potrącanych, przez osoby fizyczne, osoby prawne albo jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, mające miejsce zamieszkania, siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, niezależnie od miejsca zawarcia umowy i wykonania świadczenia;

g) niezrealizowanych zysków, o których mowa w rozdziale o opodatkowaniu tzw. Exit tax.

Podobne przepisy w zakresie podatku dochodowego od osób fizycznych znajdują się w art. 3 ust. 2b Ustawy o PIT. Powyższy katalog dochodów (przychodów) osiągniętych w Polsce, zawarty w art. 3 ust. 3 Ustawy o CIT oraz. w art. 3 ust. 2b Ustawy o PIT nie ma charakteru wyczerpującego, dlatego też inne kategorie dochodów (przychodów) mogą zostać uznane za osiągnięte na terenie Polski.

Biorąc pod uwagę powyższe, należy przeanalizować każdą sytuację, aby ustalić, czy odsetki naliczone przez polskiego rezydenta podatkowego od Obligacji są uznawane za dochód w Polsce. Jednak z uwagi na to, że Emitent jest podmiotem polskim oraz z uwagi na art. lit. (e), powyżej, w wielu przypadkach odsetki od Obligacji należy traktować jako osiągnięte na terytorium Polski.

Szczególne zwolnienie w odniesieniu do Obligacji spełniających szczególne warunki

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 50c Ustawy o CIT, wolne od podatku dochodowego są dochody, osiągnięte przez podatnika podatku dochodowego od osób prawnych podlegającego ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce, z odsetek lub dyskonta od obligacji:

a) o terminie wykupu nie krótszym niż rok;

b) dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi, na terytorium Polski lub na terytorium państwa będącego stroną zawartej z Polską umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, której przepisy określają zasady opodatkowania dochodów z dywidend, odsetek oraz należności licencyjnych,

- chyba że na moment osiągnięcia dochodu podatnik jest podmiotem powiązanym w rozumieniu przepisów o cenach transferowych z emitentem tych obligacji oraz posiada, bezpośrednio lub pośrednio, łącznie z innymi podmiotami powiązanymi w rozumieniu tych przepisów więcej niż 10% wartości nominalnej tych obligacji.

Zgodnie z art. 26 ust. 1aa-1ac Ustawy o CIT, płatnicy nie są obowiązani do poboru podatku od odsetek lub dyskonta od obligacji spełniających powyższe wymagania, pod warunkiem złożenia przez emitenta do organu podatkowego oświadczenia, że emitent dochował należytej staranności w poinformowaniu podmiotów z nim powiązanych w rozumieniu przepisów o cenach transferowych, o warunkach tego zwolnienia w stosunku do tych podmiotów powiązanych. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1ab, składa się jednokrotnie w stosunku do danej emisji obligacji, nie później niż do dnia wypłaty odsetek lub dyskonta od obligacji.

Analogiczne przepisy znajdują się na gruncie podatku dochodowego od osób fizycznych (art. 21 ust. 1 pkt 130c oraz art. 41 ust. 24-26 Ustawy o PIT). W powyższych przypadkach płatnicy dokonują własnej analizy zastosowania zwolnienia z poboru.

Brak spełnienia warunków do zastosowania szczególnego zwolnienia

W przypadku braku zastosowania zwolnienia, o którym mowa powyżej, zastosowanie mają poniższe zasady.

W przypadku podatników podlegających w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu uzyskane na terytorium Polski odsetki (dyskonto) od Obligacji opodatkowane są co do zasady zryczałtowanym podatkiem w wysokości 20% w przypadku podatników podatku dochodowego od osób prawnych (art. 21 ust. 1 pkt 1 Ustawy

o CIT) lub 19% w przypadku osób fizycznych (art. 30a ust. 1 pkt. 2 Ustawy o PIT). W przypadku osób prawnych, zgodnie z art. 26 ust. 1 Ustawy o CIT, osoby prawne, jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej oraz osoby fizyczne będące przedsiębiorcami, które dokonują wypłat należności z tytułów wymienionych w art. 21 ust. 1 oraz art. 22 ust. 1, do wysokości nieprzekraczającej w roku podatkowym obowiązującym u wypłacającego te należności łącznie kwoty 2 000 000 zł na rzecz tego samego podatnika, są obowiązane jako płatnicy pobierać, z zastrzeżeniem ust. 2, 2b i 2d, w dniu dokonania wypłaty zryczałtowany podatek dochodowy od tych wypłat, z uwzględnieniem odliczeń przewidzianych w art. 22 ust. 1a-1e. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanym od podatnika certyfikatem rezydencji. Przy weryfikacji warunków zastosowania stawki podatku innej niż określona w art. 21 ust. 1 lub art. 22 ust. 1, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, płatnik jest obowiązany do dochowania należytej staranności. Przy ocenie dochowania należytej staranności uwzględnia się charakter oraz skalę działalności prowadzonej przez płatnika. W przypadku osób fizycznych zastosowanie będzie miał zaś art. 41 ust. 4 Ustawy o PIT, zgodnie z którym, płatnicy, o których mowa w ust. 1, są obowiązani pobierać zryczałtowany podatek dochodowy od dokonywanych wypłat (świadczeń) lub stawianych do dyspozycji podatnika pieniędzy lub wartości pieniężnych z tytułów określonych w art. 29, art. 30 ust. 1 pkt 2, 4-5a, 13-16 oraz art. 30a ust. 1 pkt 1-11 oraz 11b-12, z zastrzeżeniem ust. 4d, 5, 10, 12 i 21. Zgodnie zaś z art. 41 ust. 4aa Ustawy o PIT, przy weryfikacji warunków zastosowania obniżonej stawki podatku albo zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów prawa podatkowego, płatnik jest obowiązany do dochowania należytej staranności. Przy ocenie dochowania należytej staranności uwzględnia się charakter oraz skalę działalności prowadzonej przez płatnika.

Zgodnie z art. 26 ust. 2c punkt 1 Ustawy o CIT, w przypadku wypłat należności z tytułu odsetek od papierów wartościowych zapisanych na rachunkach papierów wartościowych albo na rachunkach zbiorczych, wypłacanych na rzecz nierezydentów, obowiązek pobrania podatku spoczywa na podmiotach prowadzących rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze, jeżeli wypłata należności następuje za pośrednictwem tych podmiotów. Uznaje się, że obowiązek ten nie spoczywa na podmiotach zagranicznych, jednakże zgodnie z przywoływanym przepisem obowiązek ten spoczywa także podmiotach podlegających ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce, w zakresie, w jakim prowadzą działalność gospodarczą poprzez położony na terytorium Polski zagraniczny zakład, jeżeli rachunek, na którym zapisane są papiery wartościowe, jest związany z działalnością tego zakładu. Podobne przepisy dotyczące wypłat odsetek na rzecz osób fizycznych zawiera art. 41 ust. 4d Ustawy o PIT.

Nie jest całkowicie jasne, czy w przypadku gdy płatność jest dokonywana przez podmiot zagraniczny prowadzący rachunek papierów wartościowych i niepobierający podatku u źródła, emitent powinien pobrać lub nie pobrać podatek u źródła, czy też – stosując rozumowanie przedstawione w Interpretacji – podatek powinien zostać rozliczony przez inwestorów we własnym zakresie.

Opisane zasady opodatkowania mogą być modyfikowane przez odpowiednie postanowienia zawartych przez Polskę umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, na podstawie których do dochodu (przychodu) uzyskiwanego z odsetek/dyskonta zastosowanie może znaleźć obniżona stawka podatku lub zwolnienie z podatku dochodowego (art. 21 ust. 2 Ustawy o CIT, 30a ust. 2 Ustawy o PIT). Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanym od podatnika ważnym certyfikatem rezydencji podatkowej. Co do zasady, certyfikat rezydencji podatkowej uznaje się za ważny przez dwanaście kolejnych miesięcy od daty jego wydania.

Ponadto, co do zasady, umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania zapewniają ochronę rzeczywistym właścicielom odsetek. Zgodnie z art. 4a pkt. 29 Ustawy o CIT oraz odpowiednio art. 5a pkt. 33d Ustawy o PIT, rzeczywistym właścicielem jest podmiot, który spełnia łącznie następujące warunki:

a) otrzymuje należność dla własnej korzyści, w tym decyduje samodzielnie o jej przeznaczeniu i ponosi ryzyko ekonomiczne związane z utratą tej należności lub jej części;

b) nie jest pośrednikiem, przedstawicielem, powiernikiem lub innym podmiotem zobowiązanym prawnie lub faktycznie do przekazania całości lub części należności innemu podmiotowi; oraz

c) prowadzi rzeczywistą działalność gospodarczą w kraju siedziby, jeżeli należności uzyskiwane są w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą.

Większość umów o unikaniu podwójnego opodatkowania zawartych przez Polskę przewiduje zwolnienie z podatku dochodowego od zysków kapitałowych, w tym do dochodu uzyskanego ze sprzedaży obligacji, uzyskanych na terytorium Polski przez rezydenta podatkowego danego kraju.

Szczególnego rodzaju sytuacja występuje w przypadku dochodów z papierów wartościowych zapisanych na Rachunkach Zbiorczych. W przypadkach, w których podatek u źródła nie powinien mieć zastosowania do odsetek płatnych na rzecz nierezydentów (osób fizycznych czy podatników CIT), w związku ze specyficznymi zasadami dotyczącymi opodatkowania dochodu z odsetek od papierów wartościowych zapisanych na Rachunkach Zbiorczych, istnieje ryzyko, że podatek taki zostanie pobrany. Zgodnie z Art. 26 ust. 2a Ustawy o CIT, od dochodów (przychodów) z tytułu odsetek przekazanych na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na Rachunkach Zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie, płatnik pobiera podatek według stawki 20% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego. Zgodnie z Art. 30a ust. 2a Ustawy o PIT, od dochodów (przychodów) z tytułu odsetek przekazanych na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na Rachunkach Zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie, płatnik pobiera podatek według stawki 19% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego. Jeżeli taki podatek zostanie pobrany, podatnik powinien skonsultować się ze swoim doradcą podatkowym w kwestii zwrotu tego podatku.

Jeżeli podlegająca ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce osoba lub podmiot działa poprzez położony tutaj zagraniczny zakład, z którym związane są uzyskiwane dochody, co do zasady zastosowanie powinny mieć przepisy analogiczne jak w przypadku podatników podlegających w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, przy czym konieczne może być spełnienie dodatkowych formalności
(np. przedstawienie wypłacającemu odsetki certyfikatu rezydencji oraz oświadczenia, że odsetki te są związane z działalnością zakładu).

Szczególne przepisy o poborze podatku u źródła od dużych płatności

Zgodnie z art. 26 ust. 2e Ustawy o CIT, jeżeli łączna kwota należności wypłacanych z tytułów wymienionych w art. 21 ust. 1 Ustawy o CIT (w tym z odsetek/dyskonta od obligacji) oraz art. 22 ust. 1 Ustawy o CIT na rzecz tego samego podatnika przekracza 2.000.000 PLN w roku podatkowym wypłacającego, płatnicy obowiązani są, co do zasady, pobrać, w dniu dokonania wypłaty, zryczałtowany podatek dochodowy od tych wypłat według podstawowej stawki podatku (20% w przypadku odsetek/dyskonta od obligacji) od nadwyżki ponad tę kwotę, bez możliwości niepobrania podatku na podstawie właściwej umowy o unikaniu podwójnego

opodatkowania, a także bez uwzględniania zwolnień lub stawek wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania („Obowiązek Pobrania Podatku").

Zgodnie z art. 26 ust. 2i oraz 2j Ustawy o CIT, jeżeli rok podatkowy płatnika jest dłuższy albo krótszy niż 12 miesięcy, kwotę, od której stosuje się Obowiązek Pobrania Podatku, oblicza się jako iloczyn 1/12 kwoty 2.000.000 PLN i liczby rozpoczętych miesięcy roku podatkowego, w którym dokonano wypłaty tych należności; jeżeli obliczenie tej kwoty nie jest możliwe poprzez wskazanie roku podatkowego płatnika, Obowiązek Pobrania Podatku stosuje się odpowiednio w odniesieniu do obowiązującego u tego płatnika roku obrotowego, a w razie jego braku, w odniesieniu do obowiązującego u tego płatnika innego okresu o cechach właściwych
dla roku obrotowego, nie dłuższego jednak niż 23 kolejne miesiące.

Zgodnie z art. 26 ust. 2k Ustawy o CIT, jeżeli wypłaty należności dokonano w walucie obcej, na potrzeby ustalenia, czy przekroczona została kwota, od której stosuje się Obowiązek Poboru Podatku, wypłacone należności przelicza się na złote według kursu średniego waluty obcej ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień wypłaty.

Zgodnie z art. 26 ust. 2l Ustawy o CIT, jeżeli nie można ustalić wysokości należności wypłaconych na rzecz tego samego podatnika, domniemywa się, że przekroczyła ona kwotę, od której stosuje się Obowiązek Pobrania Podatku.

Zgodnie z art. 26 ust. 7a ustawy o CIT, Obowiązku Pobrania Podatku nie stosuje się, jeżeli płatnik złożył oświadczenie, że:

a) posiada dokumenty wymagane przez przepisy prawa podatkowego dla zastosowania stawki podatku albo zwolnienia lub niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania;

b) po przeprowadzeniu weryfikacji warunków zastosowania stawki podatku innej niż podstawowa, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, nie posiada wiedzy uzasadniającej przypuszczenie, że istnieją okoliczności wykluczające możliwość zastosowania stawki podatku albo zwolnienia lub niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, w szczególności nie posiada wiedzy o istnieniu okoliczności uniemożliwiających spełnienie określonych przesłanek, o których mowa w innych przepisach, w tym, że odbiorca odsetek/dyskonta jest ich rzeczywistym właścicielem oraz, jeżeli odsetki/dyskonto są uzyskiwane w związku z prowadzoną przez podatnika działalnością gospodarczą, że w kraju rezydencji podatkowej podatnik prowadzi rzeczywistą działalność gospodarczą.

Powyższe oświadczenie, składa kierownik jednostki w rozumieniu ustawy o rachunkowości (np. zarząd płatnika), podając pełnioną przez siebie funkcję. Nie jest dopuszczalne złożenie tego oświadczenia przez pełnomocnika. Oświadczenie składa się w formie elektronicznej najpóźniej w dniu dokonania wypłaty należności (art. 26 ust. 7b i 7c Ustawy o CIT).

W przypadku pobrania podatku na skutek zastosowania Obowiązku Pobrania Podatku, jeżeli z umów o unikaniu opodatkowania lub z przepisów szczególnych przysługuje zwolnienie lub obniżona stawka podatku, podatnik lub płatnik (jeżeli płatnik wpłacił podatek z własnych środków i poniósł ciężar ekonomiczny tego podatku, np. na skutek klauzuli ubruttowienia) mogą wystąpić o zwrot tego podatku, przedkładając stosowne dokumenty i oświadczenia. Uznając zwrot za zasadny, organy podatkowe powinny dokonać zwrotu tego zwrotu niezwłocznie, nie później niż w ciągu sześciu miesięcy.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z 31 grudnia 2018 r. w sprawie wyłączenia lub ograniczenia stosowania art. 26 ust. 2e ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych (dalej: „Rozporządzenie"), wyłącza się stosowanie Obowiązku Pobrania Podatku m.in. w odniesieniu do odsetek/dyskonta przypadku wypłat należności:

a) na rzecz banków centralnych niemających siedziby lub zarządu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, uzyskanych z tytułu odsetek lub dyskonta od obligacji skarbowych wyemitowanych przez Skarb Państwa na rynku krajowym i nabytych od dnia 7 listopada 2015 r.;

b) na rzecz jednostek gospodarczych utworzonych przez organ administracji państwowej wspólnie z innymi państwami na podstawie porozumienia lub umowy, chyba że porozumienia te lub umowy stanowią inaczej;

c) na rzecz organizacji międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem;

d) na rzecz podmiotów, z którymi Rzeczpospolita Polska zawarła umowy o współpracy, jeżeli zostały zwolnione z podatku dochodowego od osób prawnych od tych należności; oraz

e) na rzecz podmiotów zwolnionych z podatku dochodowego od osób prawnych, pod warunkiem wskazania ich nazwy w umowach o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska.

Podatek od spadków i darowizn

Zgodnie z art. 1 ust. 1 w związku z art. 2 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn nabycie przez osoby fizyczne między innymi w drodze dziedziczenia, zapisu, dalszego zapisu, polecenia testamentowego lub darowizny praw majątkowych, w tym również praw związanych z posiadaniem papierów wartościowych, podlega opodatkowaniu podatkiem od spadków i darowizn, jeżeli prawa majątkowe były wykonywane na terytorium Polski lub, gdy prawa majątkowe były wykonywane za granicą, jeżeli w chwili otwarcia spadku lub zawarcia umowy darowizny spadkobierca lub obdarowany był obywatelem polskim lub miał miejsce stałego pobytu na terytorium Polski.

W świetle art. 7 ust. 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn podstawą opodatkowania jest wartość nabytych rzeczy i praw majątkowych po potrąceniu długów i ciężarów (czysta wartość), ustalona wg stanu rzeczy i praw majątkowych w dniu nabycia i cen rynkowych z dnia powstania obowiązku podatkowego.

Stawki podatku od spadków i darowizn są różne i zależą od osobistego stosunku pomiędzy spadkobiercą i spadkodawcą albo pomiędzy darczyńcą i obdarowanym. Stawka podatku rośnie progresywnie od 3% do 20% podstawy opodatkowania, w zależności od grupy podatkowej, do której zakwalifikowano nabywcę. Dla każdej grupy podatkowej określono kwotę wolną od podatku.

Jeżeli umowa zawierana jest w formie aktu notarialnego, podatek od spadków darowizn jest pobierany i odprowadzany przez notariusza. Podatnicy podatku są obowiązani złożyć, w terminie miesiąca od dnia powstania obowiązku podatkowego, zeznanie podatkowe o nabyciu praw majątkowych, o ile podatek nie został odprowadzony przez płatnika (art. 17a ust. 1 oraz art. 17a ust. 2 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn). Podatek płatny jest w terminie 14 dni od dnia doręczenia podatnikowi decyzji ustalającej wysokość zobowiązania podatkowego.

Stosownie do art. 4a ust. 1 pkt 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn zwalnia się od podatku nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych (w tym papierów wartościowych) przez małżonka, zstępnych, wstępnych, pasierbów, rodzeństwo, ojczyma i macochę, jeżeli zgłoszą oni nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego w terminie sześciu miesięcy od dnia powstania obowiązku podatkowego, a w przypadku nabycia w drodze dziedziczenia w terminie sześciu miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu stwierdzającego nabycie spadku. Powyższe zwolnienie stosuje się, jeżeli

w chwili nabycia nabywca posiadał obywatelstwo polskie lub obywatelstwo jednego z Państw Członkowskich UE lub państw członkowskich Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) − stron umowy o EOG, lub miał miejsce zamieszkania w Polsce lub takiego państwa (art. 4 ust. 4 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn).

Zgodnie z art. 3 pkt 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn, nabycie praw majątkowych (w tym papierów wartościowych) podlegających wykonaniu na terytorium Polski nie podlega opodatkowaniu tym podatkiem, jeżeli w dniu nabycia ani nabywca, ani też spadkodawca lub darczyńca nie byli obywatelami polskimi i nie mieli miejsca stałego pobytu lub siedziby na terytorium Polski.

Podatek od czynności cywilnoprawnych

W świetle art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. a Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych podlegają umowy sprzedaży lub zamiany rzeczy lub praw majątkowych. Czynności te podlegają opodatkowaniu, jeżeli ich przedmiotem są:

(ii) rzeczy znajdujące się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub prawa majątkowe wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oraz

(iii) rzeczy znajdujące się za granicą lub prawa majątkowe wykonywane za granicą, w przypadku gdy nabywca ma miejsce zamieszkania lub siedzibę na terytorium Polski i czynność cywilnoprawna została dokonana na terytorium Polski.

Co do zasady sprzedaż udziałów (akcji) spółek z siedzibą na terytorium Polski jest uznawana za sprzedaż praw majątkowych wykonywanych na terytorium Polski i w związku z tym podlega podatkowi od czynności cywilnoprawnych w wysokości 1%, który jest płatny przez nabywcę i powinien zostać rozliczony w ciągu 14 dni od dnia powstania obowiązku podatkowego (tj. od dnia zawarcia umowy sprzedaży). Podstawą opodatkowania jest wartość rynkowa rzeczy lub prawa majątkowego. Jeżeli umowa jest zawierana w formie aktu notarialnego, podatek jest odprowadzany przez notariusza. Co do zasady, obowiązek podatkowy ciąży na kupującym w przypadku umowy sprzedaży oraz na stronach zamiany w przypadku umowy zamiany.

Jednak zgodnie z art. 9 pkt. 9 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych sprzedaż praw majątkowych będących instrumentami finansowymi: (i) firmom inwestycyjnym oraz zagranicznym firmom inwestycyjnym, (ii) dokonywana za pośrednictwem firm inwestycyjnych oraz zagranicznych firm inwestycyjnych, (iii) dokonywana w ramach obrotu zorganizowanego, (iv) dokonywana poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne, z zastrzeżeniem że prawa zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego – w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie, jest z tego podatku zwolniona.

Odpowiedzialność płatnika

Zgodnie z art. 30 Ordynacji Podatkowej, płatnik podatku, który nie wykonał obowiązku naliczenia, pobrania lub wpłaty podatku, odpowiada całym swoim majątkiem za podatek niepobrany lub podatek pobrany a niewpłacony. Płatnik nie ponosi odpowiedzialności, jeżeli odrębne przepisy prawa stanowią inaczej lub jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika. W tych przypadkach właściwy organ administracji podatkowej lub skarbowej wydaje decyzję o odpowiedzialności podatnika a nie płatnika.

Danina solidarnościowa

Z dniem 1 stycznia 2019 r. do Ustawy o PIT wprowadzono tzw. daninę solidarnościową. Zgodnie z art. 30h ust. 1 Ustawy o PIT, osoby fizyczne są obowiązane do zapłaty daniny solidarnościowej w wysokości 4% podstawy obliczenia tej daniny. Podstawę obliczenia daniny solidarnościowe stanowi nadwyżka ponad 1 000 000 zł sumy dochodów podlegających opodatkowaniu na zasadach określonych m.in. w art. 30b (w tym dochody uzyskane z odpłatnego zbycia papierów wartościowych) po ich pomniejszeniu o: 1) kwoty składek,

o których mowa m.in.26 ust. 1 pkt 2 i 2a; 2) kwoty, o których mowa m.in. w art. 30f u–t. 5 - odliczone od tych dochodów m.in. w (art. 30h ust. 2 Ustawy o PIT). Osoby fizyczne są obowiązane składać urzędom skarbowym deklarację o wysokości daniny solidarnościowej, według udostępnionego wzoru, w terminie do dnia 30 kwietnia roku kalendarzowego i w tym terminie wpłacić daninę solidarnościową (art. 30h ust. 4 Ustawy o PIT).

5. DANE O EMITENCIE

5.1 Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz z numerami telefonu, adresem głównej strony internetowej i adresem poczty elektronicznej, identyfikatorem według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej

Nazwa (firma):	"WAN" S.A.
Forma prawna:	Spółka akcyjna
Siedziba:	Warszawa
Adres siedziby:	Al. Jana Pawła II 80 / 1, 00-175 Warszawa
Adres korespondencyjny:	Al. Jana Pawła II 80 / 1, 00-175 Warszawa
Telefon:	+48 22 435 11 30
Strona internetowa:	https://www.wan.com.pl/
Adres poczty elektronicznej:	zarzad@wan.com.pl
Numer KRS:	0000018902
REGON:	011282079
NIP:	5271252012
LEI	2594000M0MWVQIX8RP47

5.2 Wskazanie czasu trwania emitenta

Czas trwania Emitenta jest nieoznaczony.

5.3 Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony emitent

Emitent został utworzony na podstawie przepisów prawa polskiego, w szczególności Kodeksu Spółek Handlowych.

5.4 Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie do właściwego rejestru, a w przypadku gdy emitent jest podmiotem, którego utworzenie wymagało uzyskania zezwolenia – przedmiot i numer zezwolenia, ze wskazaniem organu, który je wydał

W dniu 8 czerwca 2001 r. Spółka została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000018902.

Emitent jest podmiotem, którego utworzenie nie wymagało uzyskania zezwolenia.

5.5 Wskazanie informacji 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.

5.6 Krótki opis historii emitenta

Data	Zdarzenie
1995	Założenie spółki WAN spółka akcyjna.
1996	W Warszawie przy ulicy Chlebowej powstaje obiekt produkcyjno-magazynowy. Nieruchomość składa się z dwóch hal magazynowych, biura oraz placu manewrowego. Spółka finalizuje także kameralny dom położony w willowej części Milanówka, przy ulicy Słowackiego. Jest to jednocześnie pierwsza inwestycja mieszkaniowa Emitenta, sprzedana zaraz po ukończeniu budowy.
1997	Na mapie centrum Warszawy, przy ulicy Dubois, nieopodal Skweru Szmula Zygielbojma, pojawia się siedmiokondygnacyjny i bardzo nowoczesny budynek biurowy. Kameralny obiekt wykończony w wysokim standardzie, zostaje tuż po wybudowaniu sprzedany na siedzibę banku BISE S.A. (przejętego przez DnB Nord Polska S.A.).
1998	Kolejna inwestycja mieszkaniowa w Warszawie, przy ul. Sieleckiej, w sąsiedztwie zielonej enklawy stolicy – Parku Łazienkowskiego. Budynek o spokojnej, oszczędnej formie, będący rezydencją składającą się z 23 luksusowych apartamentów oraz dwóch kondygnacji biurowych.
1999	Inwestycja położona przy ul. Bielawskiej, na skraju malowniczej skarpy mokotowskiej. Jeden z pierwszych w Warszawie budynków apartamentowych. Ogrodzony, z całodobową ochroną i garażem podziemnym oraz ogrodami zimowymi, wykończony w wysokim standardzie, wyposażony w cichobieżne windy, z przestronnymi penthousami na ostatniej kondygnacji.
2000	Emitent kończy budowę części mieszkalnej budynku Babka Tower w Warszawie z 351 mieszkaniami i 4 penthousami. Projekt budynku wykonuje renomowana pracownia JEMS Architekci.
2001	Emitent kończy budowę 25 piętrowej wieży budynku Babka Tower. Obiekt ten był wówczas najwyższym budynkiem apartamentowo – biurowym w Polsce i do dnia dzisiejszego jest powszechnie rozpoznawalnym elementem tej części panoramy Warszawy. W budynku mieści się również siedziba Emitenta.
2002	Rozpoczęcie realizacji luksusowego budynku apartamentowego Rezydencja Przy Skoczni, przy ul. Czerniowieckiej w Warszawie.
2003	Zakończenie realizacji obiektu Rezydencja Przy Skoczni w Warszawie.
2004	Spółka WAN11 z grupy kapitałowej „WAN" S.A. zaczyna budowę kompleksu biurowego przy ul. Postępu 3, zlokalizowanego na warszawskim Służewcu – bardzo dynamicznie rozwijającym się rejonie Warszawy. Budynki wykończone bezpośrednio pod potrzeby najemcy, firmy Polkomtel S.A., operatora sieci komórkowej Plus GSM.
2005	Zakończenie budowy kompleksu biurowego przy ul. Postępu 3. Wynajem obiektu na czas określony dziesięciu lat, staje się największą transakcją na warszawskim rynku powierzchni biurowych w 2004 roku. Emitent rozpoczyna prace przy budowie ciekawego architektonicznie i lokalizacyjnie apartamentowca Stary Żoliborz w Warszawie.

Data	Zdarzenie
2006	Zrealizowany zostaje apartamentowiec Stary Żoliborz, składający się z dwóch budynków – wyższego, siedmiopiętrowego w kształcie bumerangu, formującego kształt wewnętrznego, zielonego, stonowanego dziedzińca, zapewniając mu kameralną atmosferę oraz niższego czteropiętrowego, w formie prostokąta, ozdobionego zlokalizowanymi na dachu ogrodami przynależnymi do przestronnych penthousów.
2007	Spółka rozpoczyna partnerską współpracę z Morgan Stanley Real Estate, globalną instytucją finansową, działającą w 31 krajach poprzez sieć 600 biur. Kupując akcje za pośrednictwem jednego ze swych funduszy, Morgan Stanley staje się 25% akcjonariuszem „WAN" S.A. Zakończenie realizacji Apartamentów Żeglarskich w Węgorzewie na Mazurach, przy Szlaku Wielkich Jezior. Budynek mieszczący 41 lokali, przylega do portu jachtowego „Keja". Emitent przejmuje kompleks dwóch, sąsiadujących z najbardziej reprezentacyjną częścią Gdańska – Starym Miastem, budynków biurowych przy ulicy Okopowej.
2008	Emitent kupuje budynek biurowy przy Alejach Jerozolimskich w Warszawie. W kolejnych latach w tej lokalizacji planowana jest budowa w nowego obiektu o podwyższonym standardzie.
2009	Emitent kończy budowę osiedla kilkudziesięciu domów jedno- i wielorodzinnych, zlokalizowanych w miejscowości Solec, w odległości 3,5 km od centrum Konstancina-Jeziornej. Projekty domów utrzymane są w tradycyjnym, dworkowym stylu.
2010	Emitent realizuje w podwarszawskim Pruszkowie nowoczesny park logistyczny w bliskim sąsiedztwie zjazdu z budowanej autostrady A-2 Warszawa – Berlin, podnosząc tym samym znacząco atrakcyjność inwestycji.
2011	W Warszawie ukończony zostaje pięciokondygnacyjny budynek biurowy przy Puławskiej, położony za warszawskimi Wyścigami Konnymi na Służewcu. Nowoczesny, kameralny, dobrze przeszklony obiekt, zaprojektowany jest przez renomowaną pracownię Baza Architekci, spełniając najnowsze warunki techniczne obowiązujące w tego typu obiektach.
2012	Emitent rozpoczyna budowę projektu mieszkaniowego Apartamenty Wielicka w Krakowie. Docelowo powstaje sześć budynków z niemal 500 mieszkaniami. PKO Bank Polski udziela spółce „WAN" S.A. kredytu inwestorskiego na sumę ponad 53 milionów złotych, przeznaczonego na budowę osiedla Apartamenty Wielicka.
2013	W listopadzie spółka „WAN" S.A. podpisuje wieloletnią umowę najmu powierzchni magazynowych ze spółką Jeronimo Martins Drogerie i Farmacja Sp. z o.o. Nowy najemca jest koncernem o zasięgu globalnym, prowadzącym w Polsce działalność operatora sieci dyskontów spożywczych Biedronka oraz drogerii Hebe. Park logistyczny w Pruszkowie zyskuje dzięki tej umowie status magazynu centralnego ww. spółki w Polsce.
2014	W 2014 roku Emitent finalizuje budowę 342 mieszkań w I etapie inwestycji Apartamenty Wielicka w Krakowie.
2015	Rozpoczyna się realizacja projektu Apartamenty Marymoncka na warszawskich Bielanach.

Data	Zdarzenie
2016	Rozpoczyna się realizacja inwestycji Apartamenty Wielicka II Etap w Krakowie. Zakończona zostaje budowa atrakcyjnego obiektu Apartamenty Marymoncka w Warszawie.
2017	Emitent rozpoczyna budowę dużego projektu mieszkaniowego - Osiedle na Zdrowiu w Łodzi. Spółka Projekt Postępu Sp. z o.o., w której Emitent posiada 50% udziałów, sprzedaje budynek biurowy przy ulicy Postępu 3 w Warszawie (powierzchnia użytkowa 37.000 m2). Jest to jedna z największych w Polsce transakcji na rynku biurowym w 2017 roku.
2018	Do użytkowania oddana zostaje inwestycja Apartamenty Wielicka II Etap w Krakowie. Firma finalizuje sprzedaż budynku biurowego o powierzchni 37.000 m^2, przy ul. Postępu 3 w Warszawie. Obiekt przez 10 lat był wynajmowany jako siedziba dla firmy Polkomtel S.A. W tym samym roku Emitent zakupił atrakcyjny teren inwestycyjny w Kutnie z planem realizacji ponad 51.600 m^2 powierzchni magazynowej.
2019	Emitent rozpoczyna prace budowlane przy drugim etapie cieszącej się dużą renomą inwestycji Apartamenty Marymoncka na warszawskim Żoliborzu. W ramach projektu powstanie 48 apartamentów o powierzchniach od 27 do 172 m^2. W IV kwartale zakończona zostaje budowa obiektu Osiedle na Zdrowiu I w Łodzi. Atrakcyjna inwestycja 95 lokali mieszkalnych została sprzedana w 100%. Sukces wpłynął na rozpoczęcie kolejnego przedsięwzięcia Osiedle na Zdrowiu II, w ramach którego ma powstać 139 lokali. W Krakowie natomiast rozpoczęto realizację ekskluzywnego projektu 47 lokali – Apartamentów Snycerska. Inwestycja powstanie w sąsiedztwie poprzedniego dużego przedsięwzięcia firmy Apartamenty Wielicka II, które zostało w 2019 roku wyprzedane w 100%.
2020	Rozpoczyna się realizacja Osiedle na Zdrowiu III na łódzkim Polesiu. Emitent kontynuuje duże przedsięwzięcie, które łącznie ma zapewnić mieszkańcom Łodzi 463 mieszkań, w przystępnych metrażach. Cały projekt ma liczyć kilkadziesiąt budynków zaaranżowanych na ponad 6 hektarowej działce sąsiadującej z rozległym lasem. Trzecia odsłona koncepcji Osiedla na Zdrowiu jest konsekwencją dwóch pierwszych (Osiedle na Zdrowiu I, Osiedle na Zdrowiu II), które cieszyły się dużym zainteresowaniem. Firma uzyskała trzy prawomocne pozwolenia na realizację Parku Logistycznego w Kutnie, na realizację trzech hal magazynowych o różnej wielkości. Zlokalizowanych w sąsiedztwie autostrady A1; ponad 51.600 m^2 powierzchni do wynajęcia łącznie. Kolejna inwestycja logistyczna w Załuskach znajduje się w trakcie przygotowywania do realizacji. Uzyskano pozwolenie na budowę hali magazynowej o powierzchni 12.400 m^2 , która będzie usytuowana obok trasy S7. W segmencie biurowo-usługowym, firma również pozyskała prawomocne pozwolenie na budowę I etapu budynku Babka Tower II. Obiekt będzie znajdował się w prestiżowej lokalizacji, u zbiegu ulic Al. Jana Pawła II, Okopowej i Słomińskiego, a także w sąsiedztwie Westfield Arkadia – największego ówcześnie Centrum Handlowego w Polsce. Prace nad realizacją projektów mieszkaniowych doprowadziły do uzyskania prawomocnego pozwolenia na budowę inwestycji Jeziorki Residence – 9 budynków mieszkalnych, dwulokalowych na warszawskim Ursynowie; Srebrzysta Polana – 32 lokali w zabudowie szeregowej, bliźniaczej i wolnostojącej na

Data	Zdarzenie
	terenie Mińska Mazowieckiego; Twoja Ludna – 4 budynków mieszkalnych, dwulokalowych w Milanówku. „WAN" S.A. podpisał umowy na projektowanie kolejnych obiektów m.in. Aparthotel w Węgorzewie, oraz szereg kameralnych inwestycji mieszkaniowych na terenie Warszawy i Krakowa – Osiedle Zielonych Traw; luksusowy dom przy ul. Poleczki; inwestycja wielorodzinna Apartamenty Narutowicza.
2021	Rozpoczęto realizację Jeziorki Residence. Inwestycja zlokalizowana na warszawskim Ursynowie, w sąsiedztwie ulicy Puławskiej – głównej arterii komunikacyjnej miasta, nieopodal południowej obwodnicy Warszawy. Równolegle podjęto kolejny projekt na terenie aglomeracji warszawskiej. Rozpoczęto budowę kameralnych budynków w zabudowie bliźniaczej na obrzeżach Milanówka – Twoja Ludna. Rozpoczyna się również realizacja kameralnej inwestycji Srebrzysta Polana w Mińsku Mazowieckim. W tym samym roku Emitent zawiera porozumienie z Morgan Stanley na odkupienie udziałów funduszu za łączną cenę 30 mln EUR, które będzie realizowane w ratach w latach 2022-2024.
2022	Sprzedaż części portfela penthousów zlokalizowanych w Warszawie i Krakowie. Sprzedaż wszystkich lokali usługowych przy ul. Czerniowieckiej, a także części lokali przy ul. Hanki Czaki w Warszawie. Zakończono realizację inwestycji pod nazwą Twoja Ludna w Milanówku w ramach której wybudowane zostały cztery budynki w zabudowie bliźniaczej. Zakończyła się realizacja i sprzedaż trzeciego etapu inwestycji Osiedle na Zdrowiu w Łodzi. Równocześnie rozpoczęto realizację kolejnego etapu inwestycji – Osiedle na Zdrowiu IV, oraz budowę drugiego etapu kameralnej inwestycji w Warszawie na pograniczu Bielan i Żoliborza – Apartamenty Marymoncka II. Rozpoczęto realizacje nowych projektów biurowych – Babka Tower II etap I oraz magazynowych zlokalizowanych w Kutnie, Załuskach, Adamowicach, Woli Pękoszewskiej oraz w Chrzczonowicach. Emisja obligacji serii A i B Emitenta o łącznej wartości nominalnej 27,3 mln PLN. Na koniec III kwartału 2022 r. Emitent dokonał częściowego przedterminowego wykupu obligacji serii B Emitenta o łącznej wartości nominalnej 1,6 mln PLN.
2023	Sprzedaż części powierzchni biurowych w budynku Babka Tower, a także części portfela penthousów. Sprzedaż całej powierzchni biurowej w Gdańsku (ul. Okopowa 7). Emisja obligacji serii Mount_1 i Mount_2 Emitenta o łącznej wartości nominalnej 12 mln PLN. Częściowy przedterminowy wykup obligacji serii B Emitenta o łącznej wartości nominalnej 4,1 mln PLN.
2024	Zakończono realizację czwartego etapu Osiedla na Zdrowiu w Łodzi oraz drugiego etapu kameralnej inwestycji na warszawskich Bielanach – Apartamenty Marymoncka II. Sprzedaż pozostałych lokali usługowych przy ul. Hanki Czaki w Warszawie. Sprzedano przestronny penthouse na Żoliborzu oraz willę na Starym Mokotowie w Warszawie. Finalizacja rozliczenia porozumienia zawartego z Morgan Stanley w 2021 roku.

Data	Zdarzenie
	Emisja obligacji serii C oraz Mount_3, Mount_4 i Mount_5 Emitenta o łącznej wartości nominalnej 26,5 mln PLN. Przedterminowy całościowy wykup obligacji serii A oraz obligacji serii Mount_2 Emitenta o łącznej wartości nominalnej 15,5 mln PLN.
2025	Emisja obligacji serii D Emitenta o łącznej wartości nominalnej 19 mln PLN. Przedterminowy całościowy wykup obligacji serii B Emitenta o łącznej wartości nominalnej 5,6 mln PLN. Sprzedaż penthouse na Żoliborzu, ul. Hanki Czaki 4/1 w Warszawie. Sprzedaż 50% udziałów w spółce WAN 48 sp. z o. o. Zakup gruntu inwestycyjnego przy ul. Płochocińskiej w Warszawie. Zawarcie umowy z generalnym wykonawcą do inwestycji Stocznia Residence (pierwszy etap 1a, 2 budynki). Rozpoczęcie prac przy inwestycji Popłacińska w Płocku. Emisja obligacji serii E o łącznej wartości nominalnej 10,6 mln PLN. Zawarcie umowy o prace projektowe dla inwestycji przy ul. Płochocińskiej w Warszawie (rozpoczęto prace projektowe). Emisja obligacji serii F o łącznej wartości nominalnej 20,4 mln PLN. Przedterminowy wykup wszystkich obligacji serii Mount_3 i Mount_4 o łącznej wartości nominalnej 8,0 mln PLN. Wprowadzenie do obrotu na ASO Catalyst obligacji serii D Emitenta uchwałą GPW z dnia 8 września 2025 r.

Źródło: Emitent

5.7 Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych emitenta oraz zasad ich tworzenia

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 9.600.000,00 PLN i dzieli się na 96.000 akcji o wartości nominalnej 100,00 zł każda, w tym: (i) 40.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A, (ii) 5.000 akcji zwykłych na okaziciela serii B, (iii) 5.000 akcji zwykłych na okaziciela serii C, (iv) 5.000 akcji zwykłych na okaziciela serii D, (v) 10.000 akcji zwykłych na okaziciela serii E, (vi) 10.000 akcji zwykłych na okaziciela serii F, (vii) 21.000 akcji zwykłych na okaziciela serii G.

Zgodnie z par. 12 ust.1 statutu Spółki, kapitał zakładowy może być podwyższony lub obniżony na mocy uchwały walnego zgromadzenia Spółki. Podwyższenie kapitału zakładowego może nastąpić w drodze emisji nowych akcji lub przez podwyższenie wartości akcji dotychczasowych, a także przez przeniesienie do kapitału zakładowego z kapitałów rezerwowych kwoty, którą określi uchwała walnego zgromadzenia akcjonariuszy Spółki, przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z treści art. 442 Kodeksu Spółek Handlowych.

W Spółce tworzy się kapitał zapasowy i fundusz rezerwowy. Fundusz rezerwowy przeznaczony na pokrycie strat bilansowych oraz innych szczególnych strat lub wydatków tworzony jest z odpisów z zysku wykazanego w bilansie Spółki. Wielkość odpisu na fundusz rezerwowy określa corocznie walne zgromadzenie Spółki. Kapitał zapasowy przeznaczony na pokrycie strat bilansowych tworzony jest z odpisów z zysku, do czasu osiągnięcia przez ten kapitał

co najmniej 1/3 wartości kapitału zakładowego. Kapitał zapasowy jest przeznaczony przede wszystkim na pokrycie ewentualnych strat bilansowych. Wysokość odpisu wynosi 8% czystego zysku rocznego.

Walne zgromadzenie Spółki może tworzyć inne fundusze pochodzące z zysku do podziału, w tym fundusz przeznaczony na wynagrodzenia dla członków Zarządu i Rady Nadzorczej, kształtujący się w wysokości jednej dziesiątej części zysku wykazanego w bilansie Spółki.

Wysokość poszczególnych kapitałów Grupy Emitenta została wskazana w poniższej tabeli (dane skonsolidowane):

(tys. PLN)	31.12.2024 (badane)	30.06.2025 (niebadane)
Kapitał własny ogółem	**338.659**	**339.111**
Kapitał podstawowy	9.600	9.600
Kapitał zapasowy	202.535	176.370
Pozostałe kapitały rezerwowe	116.993	118.807
Zyski (strata) z lat ubiegłych	-21.634	9.531
Zysk (strata) netto	**31.164**	**24.804**

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Emitenta

5.8 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 dokumentu informacyjnego, a jeśli nie - wskazanie w jaki sposób zamierza zapewnić potrzebne dodatkowo aktywa obrotowe

Według wiedzy Emitenta poziom aktywów obrotowych Emitenta i Grupy Emitenta wystarcza na pokrycie ich bieżących potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia Dokumentu Informacyjnego.

5.9 Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego

Kapitał zakładowy Emitenta został opłacony w całości.

5.10 Informacje o przewidywanych zmianach kapitału zakładowego w wyniku realizacji przez obligatariuszy uprawnień z obligacji zamiennych lub obligacji dających prawo pierwszeństwo do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji, ze wskazaniem wartości warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego oraz terminu wygaśnięcia praw obligatariuszy do nabycia tych akcji

Emitent nie wyemitował żadnych obligacji zamiennych lub obligacji dających prawo pierwszeństwo do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji.

5.11 Wskazanie, na jakich rynkach papierów wartościowych są lub były notowane papiery wartościowe emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego żadne instrumenty finansowe Emitenta nie są notowane na jakimkolwiek rynku instrumentów finansowych. Emitent nie wystawiał kwitów depozytowych związanych z emitowanymi przez siebie instrumentami finansowymi.

W dniu 8 września 2025 r. GPW podjęła uchwałę w sprawie wprowadzenia do obrotu w ASO obligacji serii D Emitenta. Emitent wystąpił w dniu 20 września 2025 r. do GPW z wnioskiem o wyznaczenie pierwszego dnia notowania dla

obligacji serii D Emitenta na dzień 20 października 2025 r., tj. na dzień planowanej gali debiutu. Dodatkowo, Emitent zamierza ubiegać się o wprowadzenie do obrotu w ASO obligacji serii E i F Emitenta.

5.12 Podstawowe informacje na temat powiązań kapitałowych emitenta, mających istotny wpływ na jego działalność, ze wskazaniem istotnych jednostek jego grupy kapitałowej

Struktura powiązań kapitałowych Grupy przedstawia się następująco:

Nazwa Spółki/Forma prawna	Udział Emitenta w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów	Adres siedziby, KRS	Przedmiot działalności
„WAN 2" Sp. z o.o.	100%	Aleja Jana Pawła II 80 / 1, 00-175 Warszawa KRS: 0000521145	Działalność deweloperska – spółka projektowa
„WAN 17" Sp. z o.o.	100%	Aleja Jana Pawła II 80 / 1, 00-175 Warszawa KRS: 0000295479	Działalność deweloperska – spółka projektowa
„WAN 26" Sp. z o.o.	100%	Aleja Jana Pawła II 80 / 1, 00-175 Warszawa KRS: 0000213850	Działalność deweloperska – spółka projektowa
„WAN 28" Sp. z o.o.	100%	Aleja Jana Pawła II 80 / 1, 00-175 Warszawa KRS: 0000160772	Działalność deweloperska – spółka projektowa
„WAN 35" Sp. z o.o.	100%	Aleja Jana Pawła II 80 / 1, 00-175 Warszawa KRS: 0000772878	Działalność deweloperska – spółka projektowa
„WAN 44" Sp. z o.o.	100%	Aleja Jana Pawła II 80 / 1, 00-175 Warszawa KRS: 0000292723	Działalność deweloperska – spółka projektowa
„WAN 83" Sp. z o.o.*	100%	Aleja Jana Pawła II 80 / 1, 00-175 Warszawa KRS: 0000607400	Działalność deweloperska – spółka projektowa
„WAN 84" Sp. z o.o.	100%	Aleja Jana Pawła II 80 / 1, 00-175 Warszawa KRS: 0000606112	Działalność deweloperska – spółka projektowa

„W.A. 2000" Sp. z o.o.	100%	Aleja Jana Pawła II 80 / 1, 00-175 Warszawa KRS: 0000129487	Działalność deweloperska – spółka projektowa
„WAN 92" Sp. z o.o.	76%	Aleja Jana Pawła II 80 / 1, 00-175 Warszawa KRS: 0001026593	Działalność deweloperska – spółka projektowa
„WAN 53" Sp. z o.o.	51%	Aleja Jana Pawła II 80 / 1, 00-175 Warszawa KRS: 0001149537	Działalność deweloperska – spółka projektowa
„WAN 82" Sp. z o.o.	51%	Aleja Jana Pawła II 80 / 1, 00-175 Warszawa KRS: 0000606996	Działalność deweloperska – spółka projektowa
„WAN 48" Sp. z o.o.	50%	Aleja Jana Pawła II 80 / 1, 00-175 Warszawa KRS: 0000354778	Działalność deweloperska – spółka projektowa

*Źródło: Emitent. * Emitent posiada 100% udziałów w WAN 83 sp. z o.o. poprzez WAN 26 sp. z o.o. (50%) oraz WAN 84 sp. z o.o. (50%)*

5.13 Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta

Pan Rafał Anyszka jest osobą kontrolującą Emitenta oraz pełni funkcję Członka Rady Nadzorczej. Pan Rafał Anyszka posiada pośrednio 58,85% udziałów w Spółce. Pan Rafał Anyszka pełni funkcję Prezesa Zarządu w spółce ANRA sp. z o.o., która jest większościowym akcjonariuszem Emitenta. Pan Rafał Anyszka jest synem pana Witolda Anyszka.

Informacje o powiązaniach organizacyjnych Pana Rafała Anyszka wskazano w tabeli w pkt. 5.25 niniejszego Dokumentu Informacyjnego w wierszu Pełnione funkcje w innych spółkach prawa handlowego.

Pan Witold Anyszka jest osobą kontrolującą Emitenta oraz pełni funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Pan Witold Anyszka posiada pośrednio 16,32% udziałów w Spółce. Pan Witold Anyszka jest wspólnikiem w spółce „W.A. Hotele" sp. z o.o., która jest akcjonariuszem Emitenta. Pan Witold Anyszka pełni funkcję Prezesa Zarządu w spółkach Przedsiębiorstwo Produkcyjno - Handlowe "Witan" sp. z o.o., „W.A. Inwestycje" sp. z o.o., WAN 11 sp. z o.o. oraz „Anwit" sp. z o.o., które są akcjonariuszami Emitenta.

Informacje o powiązaniach organizacyjnych Pana Witolda Anyszka wskazano w tabeli w pkt. 5.25 niniejszego Dokumentu Informacyjnego w wierszu Pełnione funkcje w innych spółkach prawa handlowego.

Pan Rafał Anyszka pełni funkcję Członka Rady Nadzorczej Emitenta i funkcję Prezesa Zarządu w spółce Przedsiębiorstwo ANRA sp. z o.o., która jest akcjonariuszem Emitenta.

Informacje o powiązaniach organizacyjnych Pana Mariana Nizioła wskazano w tabeli w pkt. 5.25 niniejszego Dokumentu Informacyjnego w wierszu Pełnione funkcje w innych spółkach prawa handlowego.

5.14 Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a znaczącymi akcjonariuszami lub udziałowcami emitenta

Odpowiednie informacje zawarto w pkt. 5.13 Dokumentu Informacyjnego.

5.15 Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz znaczącymi akcjonariuszami lub udziałowcami Emitenta a Autoryzowanym Doradcą (lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych)

Nie występują powiązania osobowe, majątkowe ani organizacyjne pomiędzy Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz znaczącymi akcjonariuszami Emitenta a Autoryzowanym Doradcą lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych.

5.16 Podstawowe informacje o produktach, towarach lub usługach, wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych grup produktów, towarów i usług albo, jeżeli jest to istotne, poszczególnych produktów, towarów i usług w przychodach ze sprzedaży ogółem dla grupy kapitałowej i emitenta, w podziale na segmenty działalności.

Emitent jest przedsiębiorstwem działającym na polskim rynku od 1995 r. Podstawową działalnością Emitenta jest opracowywanie rozmaitych koncepcji inwestycyjnych z zakresu branży mieszkaniowej, handlowej, biurowej i magazynowej. Emitent zajmuje się tworzeniem kompleksowo wykończonych obiektów. Emitent swoją pierwszą inwestycję zrealizował w Warszawie, był to obiekt produkcyjno-magazynowy przy ulicy Chlebowej. Flagową inwestycją Emitenta był jednak budynek Babka Tower w Warszawie. W 2000 r. Emitent ukończył budowę części mieszkalnej kompleksu mieszkalno-handlowo-biurowego oddając do użytku 351 lokali mieszkalnych oraz 4 penthausów. W 2001 r. została ukończona budowa 25 kondygnacyjnej wieży budynku Babka Tower. Obiekt ten na tamten czas był najwyższym budynkiem apartamentowo-biurowym w Polsce. W kolejnych latach Emitent realizował projekty w Warszawie, Łodzi, Krakowie, Gdańsku, w Węgorzewie, przy głównych trasach komunikacyjnych (w pobliżu autostrady A1, trasy S8 i trasy 78).

5.16.1 Działalność Emitenta

Spółka „WAN" S.A. jest spółką holdingową Grupy WAN, działającą od 30 lat w branży nieruchomości. Grupa WAN prowadzi działalność w zakresie budowy, wynajmu i sprzedaży nieruchomości w 4 segmentach: mieszkaniowym, biurowo-usługowym, magazynowym oraz rekreacyjnym. Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego Emitent prowadzi działalność wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Emitent w Grupie pełni kluczową rolę polegającą na:

- wyszukiwaniu nieruchomości gruntowych, kontakty z firmami pośredniczącymi w obrocie nieruchomościami, przeprowadzanie analiz dotyczących nabywanej nieruchomości, prowadzenie negocjacji dotyczących zakupu nieruchomości;
- wyborze koncepcji architektonicznej projektów deweloperskich, współpraca z urzędami administracji publicznej i samorządowej w celu uzyskania niezbędnych pozwoleń i zgód administracyjnych;
- prowadzeniu negocjacji w zakresie pozyskania finansowania;
- pozyskiwaniu alternatywnych źródeł finansowania do finansowania bankowego;
- prowadzeniu działań marketingowych oraz organizacja sprzedaży wybudowanych mieszkań i domów oraz sprzedaż i wynajem lokali użytkowych;
- kontakcie z klientami i kontrahentami.

5.16.2 Projekty Emitenta oraz podmiotów z Grupy

W swojej dotychczasowej historii Emitent zrealizował 38 projektów inwestycyjnych o łącznej powierzchni przekraczającej 323 tys. m^2, w tym ponad 188 tys. m^2 powierzchni mieszkalnej, 74 tys. m^2 powierzchni biurowej, ponad 39 tys. m^2 powierzchni magazynowej oraz ponad 21 tys. m^2 powierzchni handlowej.

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy WAN jest budowa, wynajem oraz sprzedaż nieruchomości mieszkalnych zlokalizowanych w Warszawie, Krakowie, Gdańsku, Łodzi. Nieruchomości magazynowe natomiast są usytuowane przy głównych arteriach komunikacyjnych, jak autostrada A1, trasa S8 oraz trasa E77. Spółka posiada także inwestycje rekreacyjne w Węgorzewie na Mazurach.

Do końca 2024 roku Grupa zrealizowała 38 projektów inwestycyjnych o łącznej powierzchni ponad 323 tys. m², w tym:

- 188 tys. m² powierzchni mieszkaniowej;
- 74 tys. m² powierzchni biurowej;
- ponad 39 tys. m² powierzchni magazynowej;
- ponad 21 tys. m² powierzchni handlowej.

Powierzchnie biurowo-usługowe i magazynowe są wynajmowane przez zdywersyfikowaną branżowo grupę najemców, takich jak banki, firmy ubezpieczeniowe, farmaceutyczne czy telekomunikacyjne, reprezentujące kapitał zarówno polski, jak i zagraniczny, w tym także globalne podmioty sieciowe.

Łączna powierzchnia biurowo-usługowa przeznaczona na wynajem wynosi ponad 5.300 m² i obejmuje inwestycje w Warszawie – Babka Tower, ul. Puławska/Taneczna, Apartamenty Marymoncka oraz w Węgorzewie – Apartamenty Żeglarskie Vęgoria.

Powierzchnia usługowo – produkcyjna przeznaczona na wynajem znajdująca się na terenie o łącznej powierzchni 13,6ha, położona w Płocku przy ul. Popłacińskiej, w skład której wchodzi zabudowa o charakterze przemysłowo-magazynowo-biurowym. Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych (apartamenty i penthousy) oraz domów jednorodzinnych, przeznaczonych na sprzedaż wynosi ponad 9.830 m² netto i obejmuje inwestycje w Łodzi – Osiedle na Zdrowiu Etap IV, w Warszawie – Apartamenty Marymoncka II, Jeziorki Residence oraz w Mińsku Mazowieckim – Srebrzysta Polana.

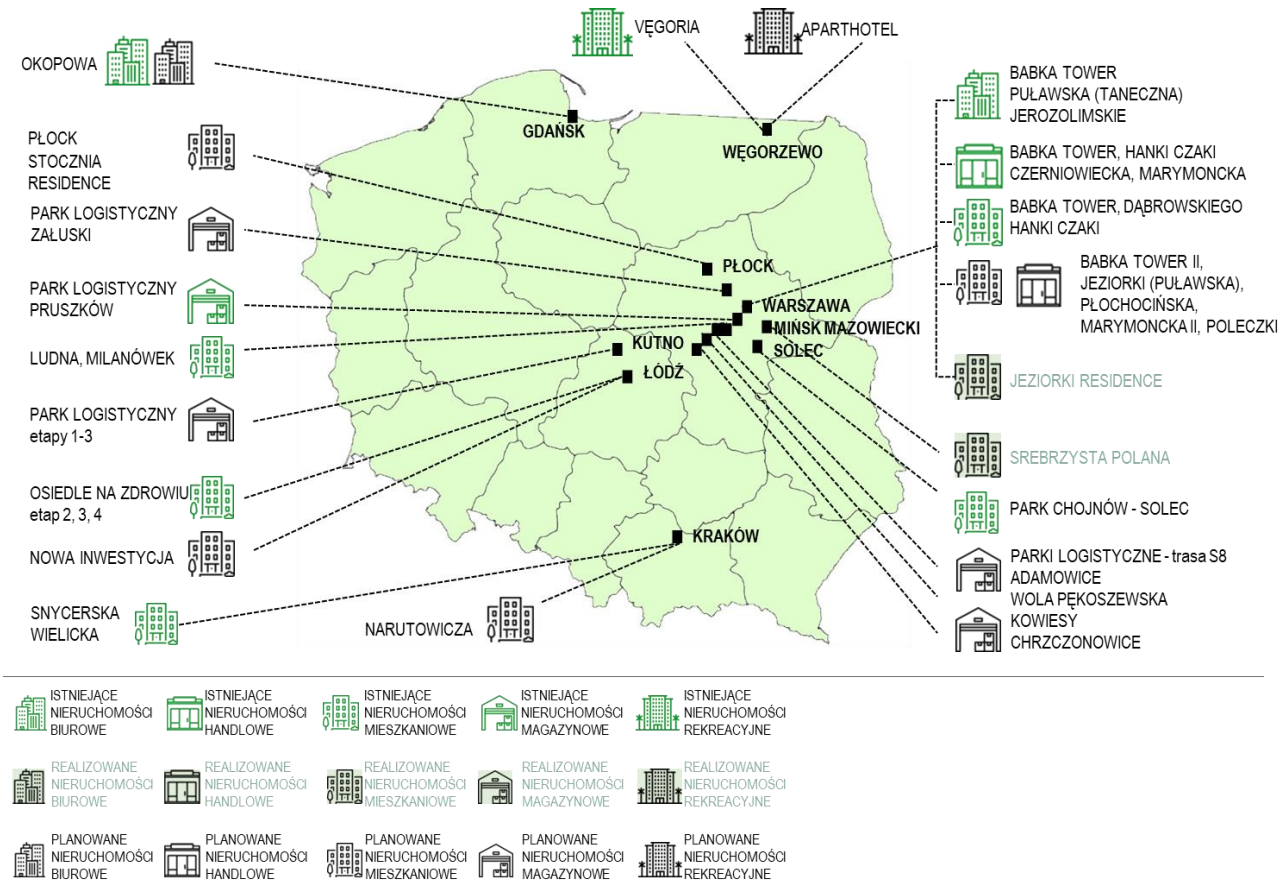
Bank ziemi Grupy WAN zakłada wybudowanie inwestycji mieszkalnych, i magazynowych o łącznej powierzchni ok. 300.000 m², w tym:

- 178,7 tys. m² netto powierzchni mieszkalnych (domy i apartamenty);
- 121,1 tys. m² netto powierzchni magazynowych (w tym magazyny wysokiego składowania).

Wstępny harmonogram założony na wykorzystanie posiadanego banku ziemi przez Emitenta to 5 lat. Dodatkowo GK WAN posiada ponad 100 ha innych terenów o przeznaczeniu mieszkaniowo – rekreacyjnym, które będą przedmiotem realizacji w kolejnych latach.

W latach 2021–2024 Emitent realizował strategię stopniowej redukcji aktywów komercyjnych, uzasadnioną długim okresem eksploatacji nieruchomości oraz wynikającą z tego koniecznością poniesienia przyszłych nakładów inwestycyjnych (CAPEX). Polityka ta pozostaje w mocy, gdyż Emitent przewiduje sprzedaż dwóch pozostałych w jego portfelu lokalizacji o łącznej powierzchni 4,6 tys. m² GLA do końca 2025 roku. Równocześnie Grupa WAN koncentruje się na dynamicznym rozwoju w segmencie budownictwa mieszkaniowego przeznaczonego na sprzedaż klientom indywidualnym oraz magazynowego.

Lokalizacja projektów nieruchomościowych



Źródło: Emitent

Projekty deweloperskie zakończone, realizowane oraz planowane

W poniższej tabeli przedstawiono bieżące projekty mieszkaniowe znajdujące się w portfelu Grupy WAN na dzień 30.06.2025 r.:

Nazwa inwestycji	Status projektu	Lokalizacja	PUM [tys. m^2]	Liczba lokali w inwestycji	% sprzedanych lokali	Start budowy	Koniec budowy*
Os. na Zdrowiu - 4 Etap	Zakończony	Łódź	4,7	98	91%	III kw. 2022	I kw. 2024
Marymoncka - 2 Etap	Zakończony	Warszawa	3,2	49	89%	III kw. 2022	I kw. 2024
Jeziorki Residence	W realizacji	Warszawa	4,5	18	17%	III kw. 2023	IV kw. 2027
Srebrzysta Polana	W realizacji	Mińsk Mazowiecki	5,4	32	0%	III kw. 2023	IV kw. 2027
Stocznia Residence	Planowany	Płock	64,7	1150	0%	III kw. 2025	1 etap III kw. 2026**
Warszawa Płochocińska	Planowany	Warszawa	6,3	127	0%	IV kw 2025	IV kw. 2027

Łódź „Nowy Projekt”	Planowany	Łódź	45	900	0%	II kw 2026	1 etap (1 budynek) II kw. 2028***
Babka Tower II	Planowany	Warszawa	30,7	338	0%	I kw 2028	IV kw. 2030
Aparthotel	Planowany	Węgorzewo	3,4	65	0%	I kw. 2026	II kw. 2027
Dom przy ul. Poleczki	Planowany	Warszawa	0,4	1	0%	I kw. 2026	IV kw. 2026
Apartamenty Narutowicza	Planowany	Kraków	1,4	8	0%	I kw. 2026	IV kw. 2026
Jeziorki 2	Planowany	Warszawa	2,3	37	0%	II kw. 2026	III kw. 2027
Powstańców Śląskich	Planowany	Kraków	Plan 5-letni				
Park Chojnów - 2 Etap	Planowany	Solec	Plan 5-letni				
Domki letniskowe	Planowany	Cisówka	Plan 5-letni				
Domki letniskowe	Planowany	Bisztynek	Plan 5-letni				
Domki letniskowe	Planowany	Pieńki Osuchowskie	Plan 5-letni				

* Terminy widoczne w kolumnie „Koniec budowy” w odniesieniu do projektów planowanych są podane orientacyjnie

** orientacyjny termin zakończenia budowy całego projektu to 6 do 8 lat od jego rozpoczęcia. Szacowane zakończenie pierwszego etapu to III kwartał 2026 r.

*** orientacyjny termin zakończenia budowy całego projektu to 6 do 8 lat od jego rozpoczęcia. Szacowane zakończenie pierwszego etapu składającego się z 1 budynku to II kwartał 2028 r.

Źródło: Emitent

Projekt Osiedle na Zdrowiu zrealizowany w ramach kilku niezależnych przedsięwzięć deweloperskich, w trakcie których powstało łącznie 463 mieszkań o powierzchniach użytkowych w poszukiwanym na rynku przedziale od 31 m^2 do 94 m^2. W IV etapie inwestycji zostało wybudowanych łącznie 98 apartamentów.

Apartamenty Marymoncka II to pięciokondygnacyjna inwestycja położona na pograniczu warszawskich Bielan i Żoliborza. Powierzchnie apartamentów wahają się od 28 m^2 do nawet 196 m^2. W sąsiedztwie znajduje się Park Stawy Kellera oraz Las Bieleński. Ok. 150 m od inwestycji znajduje się stacja metra Słodowiec.

Jeziorki Residence to osiedle domów rodzinnych w dzielnicy Ursynów, w Warszawie. Inwestycja przewiduje 9 budynków, które zaoferują przyszłym mieszkańcom 18 bliźniaczych lokali o powierzchni od 254 m^2 do 267 m^2 każdy. Planowana inwestycja Jeziorki 2 to następny etap tej inwestycji.

Inwestycja Łąkowa (inaczej Srebrzysta Polana) to inwestycja zlokalizowana ok. 45 km od centrum Warszawy. Inwestycja oferuje domy wolnostojące o powierzchni od 132 m^2 do 260 m^2.

Stocznia Residence - inwestycja zlokalizowana będzie na terenach dawnej Stoczni Rzecznej w Płocku, w dzielnicy Radziwie przy ul. Popłacińskiej, na lewym brzegu Wisły. Widok z inwestycji rozpościerać się będzie bezpośrednio na Stary Rynek, płocki Amfiteatr oraz Wisłę. Projekt zakłada wybudowanie budynków wielorodzinnych wraz z usługami, usytuowanych wzdłuż basenu stoczniowego, który otwiera się na Wisłę. Inwestycja będzie podzielona na kilka etapów. Mieszkania będą miały powierzchnie od 37 m^2 do 84 m^2, wszystkie będą posiadały loggie, balkony lub tarasy częściowo zadaszone. Jest to największy planowany projekt deweloperski Emitenta.

Warszawa Płochocińska to inwestycja zlokalizowana na Białołęce. Założeniem projektu jest wybudowanie 127 mieszkań uniwersalnych w segmencie popularnym, z myślą o klientach nabywających swoje pierwsze mieszkanie.

Łódź „Nowy Projekt" to planowana inwestycja dwóch bloków mieszkalnych w pierwszym etapie składających się z ok. 337 mieszkań o powierzchni 15,3 tys. m^2. Łączna skala całej inwestycji zakłada wybudowanie ok. 900 lokali o łącznej powierzchni 45 tys. m^2. Inwestycja jest zlokalizowana w niedużej odległości od ścisłego centrum miasta, nieopodal Politechniki Łódzkiej. Jest to rynek rozpoznany i przeanalizowany przez Emitenta z uwagi na już zakończoną inwestycję – Osiedle na Zdrowiu. Emitent posiada decyzję o warunkach zabudowy na pierwszy etap projektu składający się z dwóch budynków mieszkalnych (15,3 tys. m^2).

Babka Tower II to projekt znajdujący się w fazie koncepcyjnej zakładający budowę budynku o 27 kondygnacjach naziemnych oraz 3 poziomach garaży podziemnych. Planowana inwestycja realizowana będzie przy Alei Jana Pawła II w Warszawie (lokalizacja obok ronda Zgrupowania AK „Radosław", gdzie przebiegają najważniejsze trasy komunikacyjne miasta), w bezpośrednim sąsiedztwie największego i najpopularniejszego centrum handlowego stolicy – Arkadii. Projekt realizowany będzie w standardzie klasy premium, spełniając najwyższe standardy techniczne stosowane na świecie, w tym wymagania międzynarodowych certyfikatów ekologicznych. Emitent zabezpieczył część gruntu, natomiast dodatkowa działka pod tę inwestycję jest w trakcie pozyskiwania.

Aparthotel w Węgorzewie to budowa stanowiąca drugi etap inwestycji zlokalizowanej w porcie jachtowym w Węgorzewie, na Szlaku Wielkich Jezior. Docelowo inwestycja będzie oferowała 65 apartamentów.

Dom przy ul. Poleczki – koncepcja inwestycji zakłada budowę trzykondygnacyjnego domu jednorodzinnego o powierzchni użytkowej 400 m^2 na warszawskim Ursynowie.

Apartamenty Narutowicza - inwestycja zlokalizowana w północnej dzielnicy Krakowa – Prądnik Biały. Koncepcja zakłada budowę kameralnego budynku wielorodzinnego z lokalami usługowymi na parterze.

Wybrane projekty deweloperskie zakończone, realizowane oraz planowane:

Łódź, Osiedle Na Zdrowiu – etap 4

Warszawa, Marymoncka

Warszawa, Jeziorki

Warszawa, Płochocińska

Łódź, „Nowy Projekt"

Warszawa, Jeziorki II

Mińsk Mazowiecki, Łąkowa | Węgorzewo Aparthotel | Płock, Stocznia Residence

Poniższa tabela przedstawia zrealizowane oraz planowane projekty komercyjne na 30.06.2025 r.:

Nazwa projektu	Status projektu	Lokalizacja	GLA (tys. PLN)	Start budowy	Koniec Budowy
Postępu	Sprzedany				
Al. Jerozolimskie 214	Sprzedany				
Okopowa	Sprzedany				
Babka Tower*	Sprzedany				
ONYX Taneczna	Zrealizowany	Warszawa	3,3	2008	2010

* sprzedaż części wysokiej (biurowej) nieruchomości

Źródło: Emitent

Grupa jest właścicielem budynku biurowego ONYX (wartego ok. 25 mln PLN) przy ul. Tanecznej blisko ul. Puławskiej w Warszawie. Budynek został wybudowany przez Grupę w 2010 r. (pozwolenie na użytkowanie). Obecnie budynek jest w 94% wynajmowany zewnętrznym najemcom.

W tabeli poniżej przedstawiono powierzchnię handlową na wynajem na 30.06.2025 r:

Nazwa inwestycji	Lokalizacja	Powierzchnia netto [tys. m²]	Powierzchnia pozostała do sprzedaży	Współczynnik wynajmu
Czerniowiecka	Warszawa	0,8	SPRZEDANE	
Hanki Czaki	Warszawa	2	SPRZEDANE	
Babka Tower	Warszawa	1,4	1,4	33%
Vęgoria	Węgorzewo	0,7	0,7	50%

Źródło: Emitent

Wybrane zrealizowane projekty komercyjne

ONYX Taneczna | Warszawa, ul. Postępu | Babka Tower

Źródło: Emitent

Poniższa tabela przedstawia planowane projekty magazynowe na 30.06.2025 r.:

Nazwa projektu	GLA (tys. m²)	Start budowy	Koniec Budowy
Logistic Park - A1 (Kutno)	51,1	I kw. 2026	I kw. 2027
Logistic Park - E77 (Załuski)	12,4	I kw. 2026	I kw. 2027
Wola Pękoszewska - S8 (Gmina Kowiesy)	22,7	IV kw. 2026	II kw. 2027
Chrzczonowice – S8 (Gmina Kowiesy)	14,7	IV kw. 2026	II kw. 2027
Chrzczonowice - S8 (Gmina Kowiesy)	15,0	IV kw. 2026	II kw. 2027
Adamowice – S8 (Gmina Mszczonów	10,3	IV kw. 2026	II kw. 2027
Łącznie Przy trasie S8	62,7	IV kw. 2026	II kw. 2027

Źródło: Emitent

W najbliższych miesiącach Grupa WAN planuje rozpocząć budowę dwóch projektów magazynowych o łącznej powierzchni ok. 64 tys. m² GLA. Największy planowany projekt (3 magazyny: 29,7 tys. m², 9,2 tys. m², 12,2 tys. m²) ma zostać zrealizowany w Kutnie w sąsiedztwie autostrady A1. Mniejszy projekt ma powstać w Załuskach położonych przy trasie E77 w województwie mazowieckim.

Grupa WAN posiada grunty przy trasie S8 w okolicach Mszczonowa (25,0 tys. m²), Chrzczonowic (56,5 tys. m²) oraz Woli Pękoszewskiej (45,7 tys. m²) w województwie mazowieckim. Grunty objęte są Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego dopuszczającym zabudowę magazynową. Emitent planuje realizację projektów magazynowych z uwagi na korzystną lokalizację gruntów położonych przy drodze ekspresowej S8 oraz w niedalekiej odległości od autostrady A2.

Inwestycjom w gminie Mszczonów sprzyja jej dogodne położenie. Gmina Mszczonów leży w obrębie aglomeracji warszawsko-łódzkiej, przy trasie S8 (Warszawa-Katowice), na szlaku „TIR-owskim" (trasa międzynarodowa nr 50). W tym miejscu krzyżują się też dwie trasy kolejowe: Centralna Magistrala Kolejowa i trasa kolei towarowej wschód-zachód (Słubice-Terespol). Z gminy Mszczonów można w 30 minut dojechać do portu lotniczego Warszawa-Okęcie. Gmina posiada także dobre połączenie komunikacyjne z Warszawą (ok. 45 km) oraz Łodzią (ok. 90 km).

Przez Gminę Kowiesy również przebiega ciąg komunikacyjny – droga krajowa S8 (Warszawa – Wrocław) z ciągiem komunikacyjnym Łowicz – Skierniewice – Zawady (droga krajowa nr 70). Gmina Kowiesy również posiada dobre połączenie komunikacyjne z Warszawą (ok. 60 km) oraz Łodzią (ok. 80 km).

Wizualizacja projektów magazynowych

Kutno, Park Logistyczny (przy A1)

Załuski, Park Logistyczny (przy E77)

Źródło: Emitent

Projekty sprzedane w 2024 roku

Grupa WAN w 2024 r. sprzedała następujące nieruchomości:

- Babka Tower I (część wysoka) w Warszawie
- pozostałe 2 lokale usługowe przy ul. Hanki Czaki w Warszawie
- penthouse z inwestycji Hanki Czaki w dzielnicy Żoliborz w Warszawie
- Willę na Starym Mokotowie w Warszawie (Dąbrowskiego Residence)

za łączną cenę ok. 44,2 mln zł:

W 2024 r. Grupa WAN dokonała sprzedaży 1,4 tys. m² powierzchni biurowej (cz. powierzchni biurowych Babka Tower), natomiast w 2023 r. sprzedaż Grupy WAN osiągnęła poziom 6,6 tys. m² (inwestycja Okopowa Gdańsk oraz cz. powierzchni biurowych w budynku Babka Tower).

5.16.3 Otoczenie rynkowe Emitenta

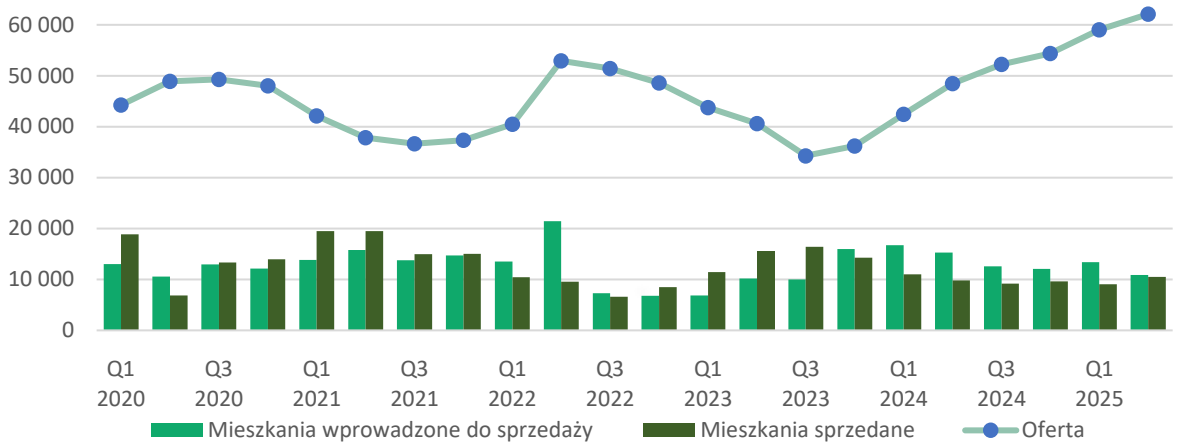
Rynek mieszkaniowy

W II kw. 2025 roku sprzedano ok. 10,5 tys. mieszkań, co stanowi ponad 7% wzrost w porównaniu do I kw. 2024 r. W całym 2024 roku sprzedano 40 tys. mieszkań.

Według dostępnych danych, w I półroczu 2025 roku w Polsce oddano do użytkowania około 97 tys. mieszkań, co oznacza spadek o ok. 4% w porównaniu do analogicznego okresu 2024 roku. W całej Polsce nadal obserwuje się ograniczoną liczbę nowych pozwoleń na budowę mieszkań. W okresie styczeń–czerwiec 2025 roku wydano pozwolenia na budowę ok. 127 tys. mieszkań, co oznacza spadek o ponad 10% w porównaniu do I półrocza 2024 roku. Szczególnie wyraźny spadek dotyczył segmentu deweloperskiego.

Zmniejszona liczba rozpoczętych inwestycji oraz relatywnie niska sprzedaż mieszkań na rynku pierwotnym wciąż skłania część deweloperów do dywersyfikacji strategii – w dużych miastach zauważalny jest wzrost zainteresowania budową mieszkań na wynajem w formule najmu instytucjonalnego (PRS), choć jego udział nadal pozostaje ograniczony.

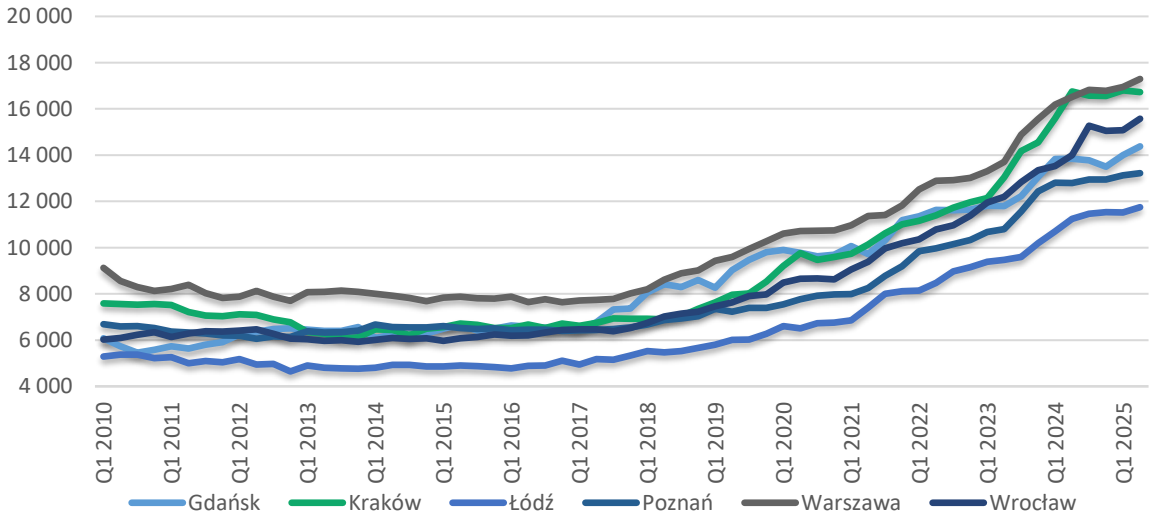
Kwartalną relację popytu i podaży przedstawiono na poniższym wykresie:



(dane zagregowane dla 6 rynków: Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań, Łódź)

Źródło: NBP i Cenatrorium – dane o rynku mieszkaniowym, II kwartał 2025 r.

Średnie ceny mieszkań na rynku pierwotnym (zł/m²)



Źródło: Baza cen nieruchomości mieszkaniowych NBP – 2 kwartał 2025 r.

W II kw. 2025 r. w dalszym ciągu obserwowana jest stabilizacja cen na rynku mieszkań, a w przypadku cen transakcyjnych odnotowano także ujemne dynamiki, szczególnie po uwzględnieniu inflacji (w ujęciu realnym) i dla największych metraży.

Od końca 2012 r. ceny mieszkań na rynku pierwotnym wzrosły ponad dwukrotnie. Największy wzrost cen nastąpił we Wrocławiu (+156,6%), Łodzi (+152,9%) i Krakowie (+147,0%).

Największy wzrost cen transakcyjnych na rynku pierwotnym w II kw. 2025 r. (w ujęciu r/r) został zanotowany we Wrocławiu (11,1%), Warszawie (4,7%) oraz w Łodzi (4,5%).

Średnia cena transakcyjna według danych na koniec II kwartału 2026 r. była najwyższa na rynku warszawskim (17,3 tys. zł/m2) i krakowskim (16,7 tys. zł/m2), natomiast na rynku łódzkim była najniższa sposób 6 największych rynków i wyniosła (11,7 tys. zł/m2).

Rynek biurowy

Na koniec II kwartału 2025 roku na największych rynkach nieruchomości biurowych w Polsce (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Katowice, Poznań, Łódź, Lublin i Szczecin) dostępnych było 13,1 mln m^2 powierzchni. W II kwartale 2025 roku nowo oddane do użytkowania powierzchnie osiągnęły łącznie jedynie 87,6 tys. m^2 (-30% r/r), wśród których największe znaczenie miały warszawskie projekty The Bridge (47 000 m^2) oraz Office House (27 800 m^2).

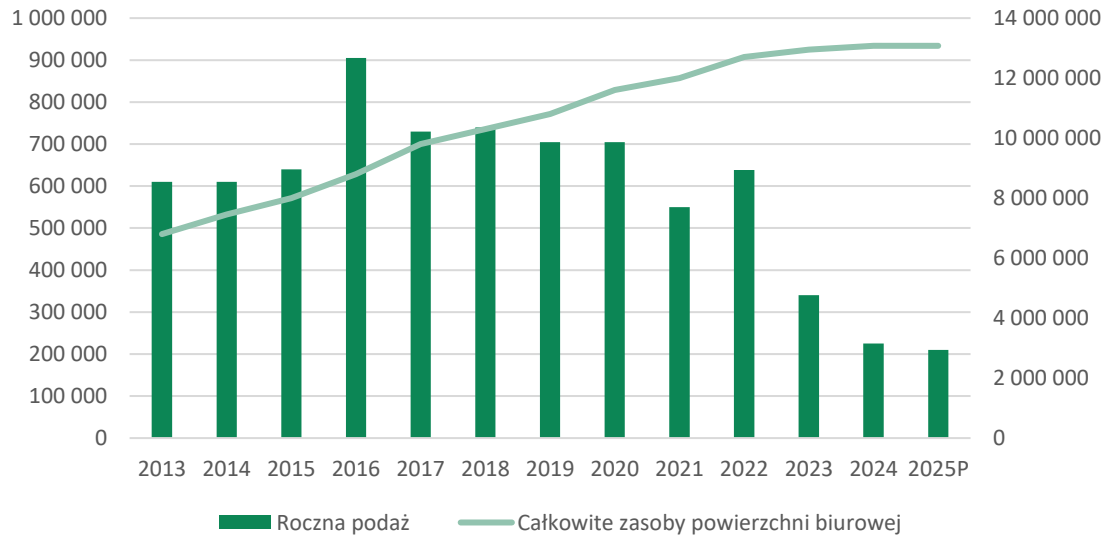
W ostatnich trzech latach zauważalny jest widoczny spadek podaży nowej powierzchni biurowej. Według obliczeń Cushman & Wakefield obecnie w Warszawie w budowie jest ok. 135 tys. m^2 powierzchni. Dla porównania, przed wybuchem pandemii COVID-19, w 2020 roku poziom ten wynosił 750 tys. m². Główną przyczyną ograniczonej liczby nowych projektów pozostają utrzymujące się wysokie koszty realizacji inwestycji oraz osłabiona koniunktura na rynku najmu nieruchomości biurowych w porównaniu do okresu sprzed pandemii.

Zgodnie z szacunkami firmy Cushman & Wakefield, w 2025 roku polski rynek nieruchomości biurowych powiększy się o około 175 tys. m². Prognozy na 2026 rok wskazują na jeszcze niższy wzrost, wynoszący ok. 100 tys. m^2, natomiast po 2026 roku możliwe jest ożywienie w zakresie realizacji nowych inwestycji biurowych.

Średni wskaźnik pustostanów w segmencie nieruchomości biurowych na koniec II kwartału 2025 roku wyniósł 14,2%, co oznacza wzrost o 0,1 p.p. względem końca poprzedniego kwartału oraz spadek o 0,2 p.p. względem czerwca 2024 roku.

Zgodnie z raportem Cushman & Wakefield, w I półroczu 2025 roku aktywność najemców na rynkach regionalnych wyniosła blisko 387 tys. m², co stanowi wzrost o 37% w porównaniu do roku I półrocza 2024 roku.

Roczna podaż oraz zasoby powierzchni biurowej



Źródło: Raport Cushman & Wakefield „Marketbeat Polska. Rynek biurowy II kw. 2025"

Rynek magazynowy

Według raportu Cushman & Wakefield na koniec II kwartału 2025 roku całkowite zasoby powierzchni magazynowej w Polsce wyniosły 36,0 mln m^2 z czego aż 15,8 mln m^2 stanowią projekty dostarczone na rynek w latach 2020-2024. W samym I kwartale 2025 roku oddano do użytkowania 1 148,2 tys. m^2 nowoczesnej powierzchni magazynowej. Zgodnie z raportem Cushman & Wakefield w 2025 roku nowa podaż będzie niższa niż w poprzednich latach, ale wciąż znacząca (wyniesie około 2 mln m²).

Polska nadal stanowi atrakcyjną lokalizację dla inwestorów ze względu na swoje strategiczne położenie, rozwiniętą infrastrukturę oraz stabilność gospodarczą. Koszty operacyjne, obejmujące wydatki na logistykę, pracę, energię i wynajem, pozostają istotnie niższe w porównaniu z krajami Europy Zachodniej oraz względem innych państw Europy Środkowo-Wschodniej.

Czynniki te, w połączeniu z dynamicznym rozwojem sektora e-commerce oraz wysoką aktywnością branż takich jak AGD, motoryzacja i FMCG, przyczyniły się do utrzymania silnego popytu na powierzchnie przemysłowe w Polsce. W 2024 roku wynajęto 5,82 mln m² powierzchni, co odpowiadało 59% całkowitego wolumenu transakcji w Europie Środkowo-Wschodniej, wynoszącego 9,83 mln m².

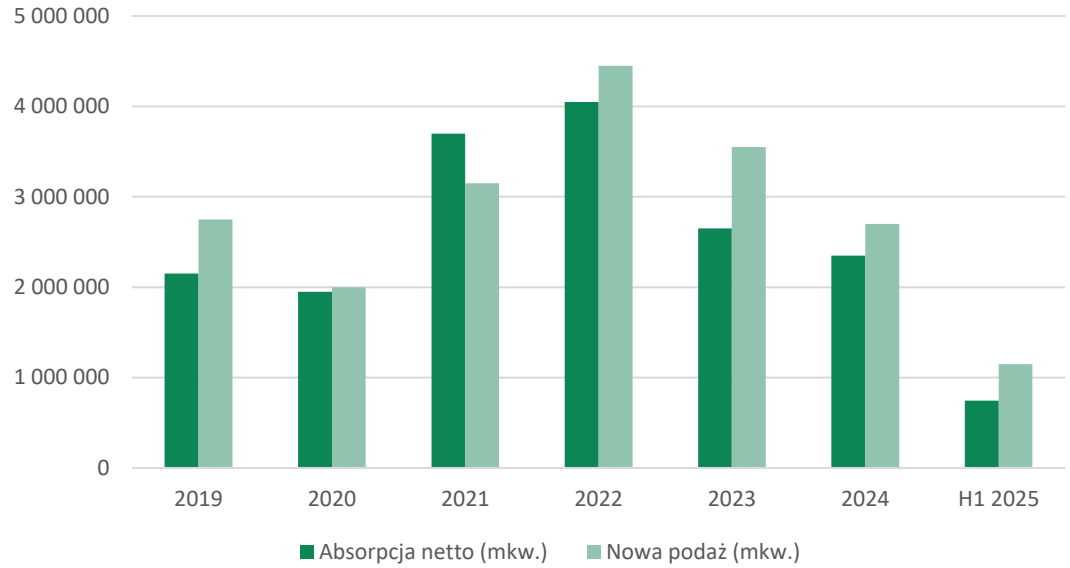
Wskaźnik pustostanów

Źródło: Raport Cushman & Wakefield: "Rynek magazynowy, II kw. 2025"

Powierzchnia dostępna do wynajęcia w II kwartale 2025 roku zmniejszyła się do poziomu 2,95 mln m². Wskaźnik pustostanów spadł w ciągu 12 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku o 0,16 pkt. proc. do poziomu 8,2%. Najwyższy poziom pustostanów odnotowano w województwach: lubuskim (18,4%), świętokrzyskim (17,2%) oraz pomorskim (10,7%). Z kolei najniższe wartości wystąpiły w województwach: podlaskim (0%), warmińsko-mazurskim (0%) i opolskim (1,7%).

W ocenie analityków Cushman & Wakefield udział niewynajętej powierzchni będzie stopniowo maleć w wyniku ograniczenia inwestycji realizowanych w modelu spekulacyjnym. Jednak tempo tego spadku może być częściowo hamowane przez osłabioną aktywność przedsiębiorstw, wynikającą z pogorszenia warunków gospodarczych w krajach Europy Zachodniej.

Aktywność deweloperska i absorpcja netto rozumiana jako różnica między nowo wynajętą, a zwolnioną powierzchnią.

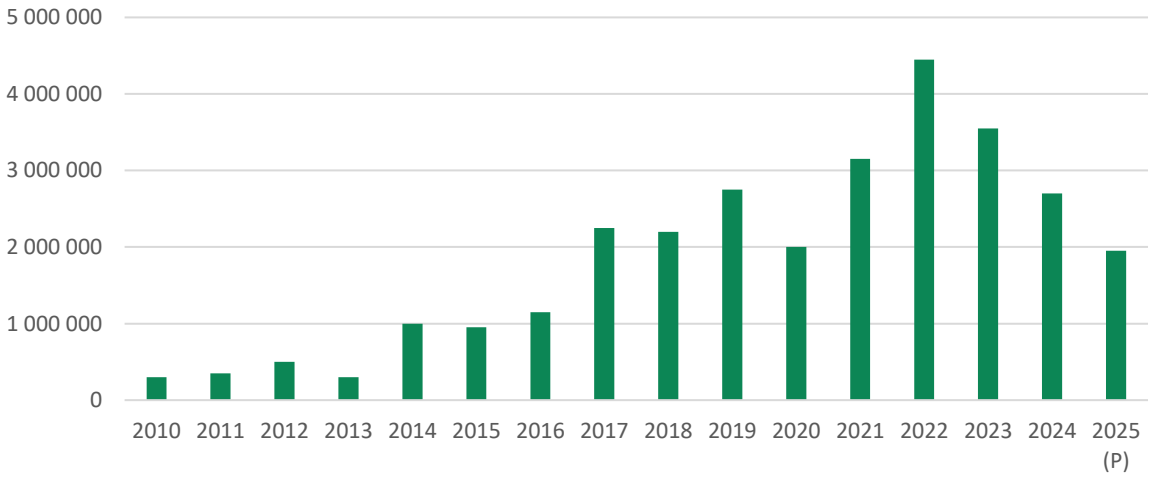


Źródło: Raport Cushman & Wakefield „Rynek magazynowy, II kw. 2025"

W II kwartale 2025 roku rozpoczęto budowę 657 tys. m² powierzchni przemysłowej. Deweloperzy ograniczyli podaż spekulacyjną do 41% w odpowiedzi na podwyższony wskaźnik pustostanów, spowolnienie dynamiki popytu oraz trudności w zabezpieczeniu inwestycji umowami przednajmu na poziomie wymaganym przez inwestorów i instytucje finansowe (co najmniej 30-50%). Większość firm deweloperskich koncentruje się na projektach dostosowanych do indywidualnych potrzeb najemców oraz etapowym realizowaniu inwestycji, uzależniając rozpoczęcie budowy od podpisania pierwszych umów przednajmu.

Największe zasoby powierzchni przemysłowej znajdują się w trzech województwach: mazowieckim (7,2 mln m²), śląskim (6,1 mln m²) oraz dolnośląskim (5,3 mln m²). Łączna powierzchnia projektów w fazie realizacji wyniosła 1,47 mln m², co oznacza wzrost o ok. 10% kwartał do kwartału. Najwięcej inwestycji w budowie przypada na województwa: mazowieckie (32% całkowitej powierzchni), śląskie (14%) oraz łódzkie i pomorskie (po 12%).

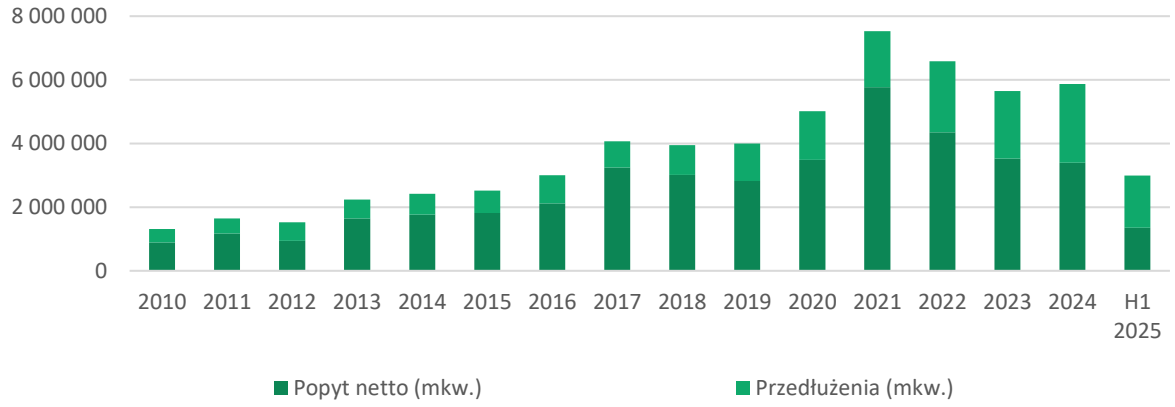
Podaż powierzchni przemysłowej



Źródło: Raport Cushman & Wakefield „Rynek magazynowy I kw. 2025"

W II kwartale 2025 roku zapotrzebowanie na nowoczesne powierzchnie przemysłowe wyniosło 1,84 mln m², co oznacza wzrost o 7% w ujęciu rocznym. Zauważalna jest jednak zmiana struktury zawieranych umów - nowe transakcje oraz ekspansje stanowiły około 55% całkowitego wolumenu (vs 44% w I kwartale 2025), natomiast renegocjacje obejmowały 45% umów najmu. Najemcy cechują się obecnie większą ostrożnością w podejmowaniu decyzji z uwagi na m.in. wysokie czynsze bazowa oraz kalkulacje ryzyk ekonomicznych, rynku pracy i kosztów relokacji.

Popyt netto i przedłużenia istniejących umów



Źródło: Raport Cushman & Wakefield „Rynek magazynowy, II kw. 2025"

5.16.4 Wybrane dane finansowe Emitenta

Emitent jest jednostką dominującą w Grupie Kapitałowej. Sprawozdania finansowe znajdują się w Załączniku 7 do niniejszego Dokumentu Informacyjnego

Wybrane dane jednostki:

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (tys. zł)	2022	2023	2024
Przychody netto ze sprzedaży	**38 248**	**11 788**	**49 694**
Koszty działalności operacyjnej, w tym:	**48 776**	**19 347**	**45 133**
- Usługi obce	*15 558*	*11 494*	*12 673*
- Wynagrodzenia	*2 351*	*1 769*	*1 528*
- Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	*382*	*279*	*223*
- Wartość sprzedanych towarów	*27 382*	*4 133*	*28 162*
- Inne	*1 371*	*908*	*1 736*
Zysk (strata) ze sprzedaży	**-10 528**	**-7 559**	**4 561**
Pozostałe przychody operacyjne	12 882	15 955	15 691
Pozostałe koszty operacyjne	7 349	9 210	22 624
Przychody finansowe	17 799	20 500	63 947
Koszty finansowe	10 183	17 829	16 431
Zysk (strata) brutto	**2 621**	**1 858**	**45 143**
Podatek dochodowy	56	-950	8 745
Zysk (strata) netto	**2 565**	**2 808**	**36 399**

Źródło: Jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta.

Wyniki finansowe jednostkowe oraz skonsolidowane zostały zbadane przez biegłego rewidenta p. Marcina Diakonowicza, biegły rewident (nr 10524) działający w imieniu Grant Thornton Polska Prosta spółka akcyjna

z siedzibą w Poznaniu. Badanie jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie zawierało uwag ani zastrzeżeń.

Skonsolidowane dane z rachunku zysków i strat:

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (tys. zł)	2022	2023	2024
Przychody ze sprzedaży	**110 622**	**113 047**	**114 590**
Przychody netto ze sprzedaży produktów	18 510	19 605	49 836
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	92 112	93 442	64 755
Koszty działalności operacyjnej, w tym:	**95 802**	**98 495**	**84 453**
- Amortyzacja	*144*	*390*	*120*
- Wartość sprzedanych towarów i materiałów	*64 263*	*74 947*	*61 629*
- Usługi obce	*20 393*	*13 872*	*14 533*
Zysk (strata) na sprzedaży	**14 820**	**14 551**	**30 138**
Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	28 058	42 388	39 424
- Inne przychody operacyjne	*28 058*	*42 135*	*39 315*
Pozostałe koszty operacyjne, w tym:	4 619	4 216	18 259
- Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	*57*	*58*	*16 383*
- Inne koszty operacyjne	*4 525*	*4 158*	*1 876*
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	**38 259**	**52 724**	**51 303**
Przychody finansowe, w tym:	1 868	1 842	3 651
- Odsetki	*416*	*1 790*	*1 731*
- Inne	*464*	*52*	*1 682*
Koszty finansowe, w tym:	12 776	13 456	12 965
- Odsetki	*4 211*	*7 706*	*10 934*
- Inne	*8 564*	*5 751*	*2 030*
Zysk (strata) brutto	**27 352**	**41 109**	**41 988**
Zysk (strata) netto	**20 427**	**35 307**	**31 165**

Źródło: Skonsolidowane dane finansowe GK Emitenta.

Emitent rozpoznaje przychody z tytułu sprzedaży produktów (przychody z najmu) oraz towarów i usług (sprzedaż mieszkań, lokali usługowych, biurowych oraz magazynowych). W 2024 roku przychody z najmu stanowiły 23% całkowitych przychodów, natomiast przychody ze sprzedaży inwestycji 77% (razem z osiągniętymi przychodami z tytułu sprzedaży z projektu Marymoncka II na kwotę 23 mln PLN, które zostały przedstawione w pozycji przychody netto ze sprzedaży produktów). Dla porównania, w 2023 roku wynosiły one odpowiednio 17% i 83%.

Głównymi kosztami działalności operacyjnej jest wartość sprzedawanych towarów i materiałów, które w okresie 2022-2024 stanowiły średnio 72% wszystkich kosztów operacyjnych oraz usługi obce (doradztwo prawne, księgowe, pośrednictwo w sprzedaży i najmie, koszty administracyjne związane z posiadanymi nieruchomościami), które stanowiły średnio 25% całkowitych kosztów operacyjnych.

Zysk na sprzedaży w analizowanym okresie generowany był głównie z segmentu komercyjnego i nowych projektów mieszkaniowych. W 2024 roku marża na sprzedaży wyniosła 26,3% (30,1 mln PLN zysku na sprzedaży) z uwagi na sprzedaż inwestycji takich jak: Dąbrowskiego Residence, Babka Tower (cz. wysoka), część Hanki Czaki oraz mieszkania z inwestycji Łódź- etap IV oraz Marymoncka II.

Z uwagi na rekordowe pozostałe przychody operacyjne, w analizowanym okresie Grupa odnotowała najwyższy poziom zysku netto w 2023 r. który wyniósł 35,3 mln PLN (vs. 20,4 mln PLN w 2022 r.) i to był najlepszy okres pod względem rentowności – marża operacyjna wyniosła 46,6%, a marża zysku netto 31,2%. Grupa w roku 2023 sprzedała projekt: Okopowa Gdańsk, część Babka Tower I offices, Babka Tower – 8 piętro oraz Łódź etap 3.

Grupa w okresie 2022-2024 wykazywała istotnie wyższe zyski z działalności operacyjnej niż przychody na sprzedaży z uwagi na osiągane pozostałe przychody operacyjne, na które składały się wzrosty wartości wycen nieruchomości.

Przychody finansowe (3,65 mln PLN na koniec 2024 r. vs 1,84 mln PLN na koniec 2023 r.) to odsetki od udzielonych pożyczek oraz różnic kursowych od kredytów i pożyczek wykazywane w pozycji inne przychody finansowe.

Koszty finansowe Grupy (13,0 mln PLN na koniec 2024 r. vs 13,5 mln PLN na koniec 2023 r.) to głównie odsetki od kredytów oraz obligacji oraz ujemne różnice kursowe wykazywane w pozycji inne koszty finansowe.

W 2024 r. zysk z działalności operacyjnej jak i zysk brutto utrzymał się na zbliżonym poziomie w porównaniu do rekordowego roku 2023 r. (tj. zysk operacyjny 51,3 mln PLN, spadek o 3%, zysk brutto 42 mln PLN,

wzrost o 2%).

Ostatecznie zysk netto wyniósł 31,2 mln PLN na koniec 2024 r. i był o 12% niższy w porównaniu z poprzednim rekordowym rokiem.

Skonsolidowane dane bilansowe:

tys. PLN	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
Aktywa	**539 564**	**545 815**	**502 721**
Aktywa trwałe	**389 527**	**381 644**	**323 206**
Wartości niematerialne i prawne	3 288	0	0
Rzeczowe aktywa trwałe	2 137	3 004	4 289
Należności długoterminowe	291	291	0
Inwestycje długoterminowe	378 339	373 875	316 996
-nieruchomości	330 807	323 657	301 271
Długoterminowe aktywa finansowe	47 532	50 218	15 725
-udzielone pożyczki do pozostałych jednostek	47 363	50 129	15 636
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 472	4 474	1 921
Aktywa obrotowe	**150 036**	**164 171**	**179 515**
Zapasy	120 014	136 005	94 512
Inwestycje krótkoterminowe	12 896	9 782	71 364
-udzielone pożyczki do pozostałych jednostek	244	324	67 222
-środki pieniężne i inne aktywa finansowe	12 651	9 458	4 142
Należności krótkoterminowe	14 351	16 932	12 734
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 776	1 452	905
Pasywa	**539 564**	**545 815**	**502 721**
Kapitał (fundusz) własny	**371 149**	**359 769**	**338 659**
Kapitał mniejszości	**4 419**	**15**	**15**
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	**163 997**	**186 030**	**164 047**
Rezerwa na zobowiązania	36 479	40 397	44 346
Zobowiązania długoterminowe	**65 162**	**73 352**	**44 921**
-kredyty i pożyczki	39 473	39 752	10 421
-z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	25 689	33 600	34 500
Zobowiązania krótkoterminowe	**62 356**	**72 281**	**74 779**
-kredyty i pożyczki	20 845	26 244	34 748

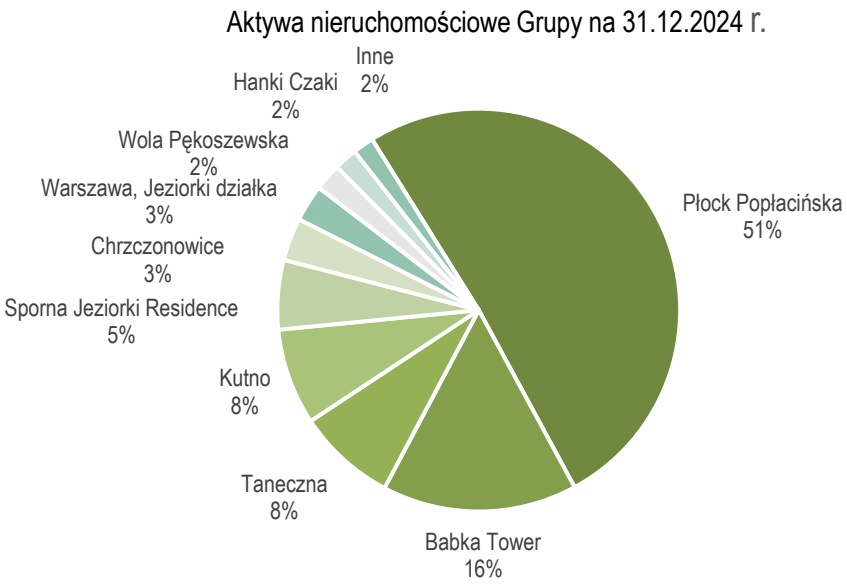
-z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	0	10 100
-zaliczki otrzymane na dostawy	22 564	31 979	12 664
Rozliczenia międzyokresowe	0	0	0

Źródło: Skonsolidowane dane finansowe GK Emitenta.

Aktywa Grupy WAN

Łączne aktywa Grupy WAN na dzień 31 grudnia 2024 r. wynosiły 503 mln PLN, co oznacza spadek

o 8% w porównaniu do stanu na 31 grudnia 2023 r. Główną przyczyną tego spadku było zmniejszenie portfela nieruchomości o 7% (sprzedaż inwestycji). Wartość nieruchomości inwestycyjnych (inwestycje deweloperskie, komercyjne, magazynowe) na 31 grudnia 2024 r. wyniosła 301 mln PLN i stanowiła 60% sumy bilansowej, a wartość zapasów wyniosła 94,5 mln PLN i stanowiła 19% sumy bilansowej. Środki pieniężne w kwocie 4 mln PLN stanowiły 1% wszystkich aktywów Grupy WAN.



Źródło: Emitent, na podstawie Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta na dzień 31 grudnia 2024 r.

Do głównych aktywów nieruchomościowych Grupy WAN na dzień 31 grudnia 2024 r. należały:

- Nieruchomość w Płocku stanowiącą działkę budowlaną o powierzchni 13,6 ha o wartości 153 mln PLN.
- Gotowe lokale biurowe, mieszkaniowe i usługowe w budynku Babka Tower w Warszawie w dzielnicy Śródmieście o łącznej wartości 47 mln PLN.
- Budynek biurowy ONYX przy ul. Tanecznej w Warszawie w dzielnicy Ursynów o wartości 24 mln PLN.
- Grunt przeznaczony pod realizację projektu magazynowego k. Kutna (przy autostradzie A1) o wartości 23 mln PLN.
- Inwestycja Jeziorki I i II o wartości 17 mln PLN.
- Grunty w okolicach Mszczonowa, Chrzczonowic oraz Woli Pękoszewskiej (przy trasie S8) przeznaczone pod zabudowę magazynową o łącznej wartości 17 mln PLN.
- Jeziorki działka w kwocie 9 mln PLN.
- Gotowe lokale usługowe i mieszkaniowe w budynku przy H. Czaki w Warszawie w dzielnicy Żoliborz o łącznej wartości 6 mln PLN.

- Pozostałe nieruchomości w kwocie 5 mln PLN.

Pożyczki długoterminowe w wysokości 15,6 mln PLN (vs 50,1 mln PLN na koniec 2023 r.) oraz pożyczki krótkoterminowe w kwocie 67,2 mln PLN (vs 0,3 mln PLN na koniec 2023 r.) zostały udzielone wyłącznie spółkom powiązanym z właścicielami Grupy WAN. Łączna wartość pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym na koniec 2024 r. wyniosła 82,9 mln PLN, co oznacza wzrost o 16,5% w porównaniu z końcem 2023 r.

Skonsolidowane dane z rachunku przepływów pieniężnych:

tys. PLN	2022	2023	2024
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	**47 304**	**78 307**	**40 898**
Zysk netto	20 427	35 307	31 165
Korekty razem	26 877	43 001	9 733
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	**-48 228**	**-48 582**	**22 060**
Wpływy	416	3 319	148 898
Wydatki	-48 644	-51 901	-126 838
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**-20 368**	**-32 919**	**-68 273**
Wpływy	30 647	52 000	53 447
Wydatki	-51 016	-84 919	-121 720
Przepływy pieniężne netto razem	**-21 291**	**-3 194**	**-5 316**
Środki pieniężne na koniec okresu	**12 651**	**9 458**	**4 142**

Źródło: Skonsolidowane dane finansowe GK Emitenta.

Grupa Emitenta w okresie 2022-2024 osiągała dodatnie przepływy z działalności operacyjnej.

Wpływy z działalności inwestycyjnej w 2024 r. wyniosły 148,9 mln PLN i pochodziły głównie ze spłat udzielonych pożyczek długoterminowych spółkom powiązanym z właścicielami Grupy WAN. Wydatki z działalności inwestycyjnej w 2024 r. ponad dwukrotnie przewyższyły wydatki poniesione w 2023 roku. Dotyczyły one udzielonych pożyczek długoterminowych, które wyniosły 124,4 mln PLN w 2024 r. wobec 51,9 mln PLN w roku poprzednim.

Na wpływy z działalności finansowej w 2024 r. składały się środki pozyskane z kredytów (27 mln PLN) oraz emisji obligacji (26,4 mln PLN). Z kolei wydatki z tego tytułu obejmowały: spłaty kredytów (51,4 mln PLN), wykup obligacji (15,5 mln PLN), wypłatę dywidendy (53 mln PLN) oraz spłatę odsetek (1,7 mln PLN).

W każdym z analizowanych okresów (2022-2024 r.) Grupa Emitenta odnotowywała ujemne całkowite przepływy pieniężne, co wynikało przede wszystkim z wydatków związanych z działalnością inwestycyjną (udzielanie pożyczek) oraz finansową (spłata zobowiązań finansowych i wypłaty dywidendy).

Realizacja projektów deweloperskich w założonych harmonogramach i budżetach będzie pozytywnie wpływać na możliwość sprzedaży lokali co w konsekwencji wpłynie na płynność Emitenta, jego zdolność do terminowej obsługi zadłużenia oraz możliwość dalszego rozwoju. Zakup nowych gruntów, dzięki m.in. emisji obligacji, zwiększy posiadany bank ziemi i tym samym Emitent będzie mógł konkurować z innymi podmiotami atrakcyjnymi projektami deweloperskim.

Zestawienie podstawowych wskaźników finansowych:

Wskaźniki rentowności	2022	2023	2024
Marża na sprzedaży	13,4%	12,9%	26,3%
Marża operacyjna (marża EBIT)	34,6%	46,6%	44,8%
Marża zysku netto	18,5%	31,2%	27,2%

Stopa zwrotu z Kapitału Własnego (ROE=zysk netto/kapitały własne)	5,5%	9,8%	9,2%
Stopa zwrotu z Aktywów (ROA=zysk netto/aktywa)	3,8%	6,5%	6,2%

Źródło: Obliczenia własne na podstawie skonsolidowane dane finansowe GK Emitenta.

Zarówno wskaźnik ROE jak i ROA w 2022-2024 były jednocyfrowo dodatnie w badanych okresach osiągając poziom odpowiednio 9,2% i 6,2% na koniec 2024 r. Rentowność z kapitałów własnych oraz aktywów w 2024 r. utrzymała się na zbliżonym poziomie z 2023 r.

Wskaźniki zadłużenia	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
Wskaźnik ogólnego zadłużenia (zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/ suma pasywów)	30,4%	34,1%	32,6%
Dług netto / EBITDA	1,92	1,70	1,67
Dług netto / Kapitały Własne	0,20	0,25	0,25

Źródło: Emitent, na podstawie Skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Emitenta. Dług netto = suma wartości zobowiązań odsetkowych (kredytów, pożyczek, obligacji) minus środki pieniężne w kasie i na rachunkach, EBITDA = zysk operacyjny skorygowany o amortyzację.

Metodologia wskaźników:

Marża na sprzedaży: zysk brutto ze sprzedaży/przychody ze sprzedaży;

Marża operacyjna: zysk z działalności operacyjnej/przychody ze sprzedaży;

Marża zysku netto: zysk netto/przychody ze sprzedaży;

ROE: zysk netto w stosunku do kapitału własnego;

ROA: zysk netto w stosunku do aktywów;

Zobowiązania ogółem/pasywa: zobowiązania razem do wartości pasywów;

Dług netto/EBITDA wskaźnik ten oznacza zadłużenie finansowe pomniejszone o środki pieniężne wartości zysku operacyjnego powiększonego o amortyzację;

Dług netto/Kapitały Własne wskaźnik ten oznacza zadłużenie finansowe pomniejszone o środki pieniężne do kapitału własnego.

5.17 Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych emitenta, w tym inwestycji kapitałowych, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonym w dokumencie informacyjnym

Informacje o głównych inwestycjach krajowych Grupy Emitenta i Emitenta zostały wskazane w pkt 5.16.2 niniejszego Dokumentu Informacyjnego. Grupa Emitenta ani Emitent nie posiadali inwestycji zagranicznych.

5.18 Informacje o wszczętych wobec emitenta postępowaniach: upadłościowym, restrukturyzacyjnym lub likwidacyjnym

Wobec Emitenta nie toczy się postępowanie upadłościowe, restrukturyzacyjne lub likwidacyjne.

5.19 Informacje o wszczętych wobec emitenta postępowaniach: ugodowym, arbitrażowym lub egzekucyjnym, jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenia dla działalności emitenta

W stosunku do Emitenta nie zostało wszczęte postępowanie ugodowe, arbitrażowe ani egzekucyjne, którego wynik ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta.

5.20 Informacje na temat wszystkich innych postępowań przed organami rządowymi, postępowań sądowych lub arbitrażowych, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takimi, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta, albo zamieszczenie stosownej informacji o braku takich postępowań

Wobec Emitenta nie toczą się, ani nie toczyły się w okresie ostatnich 12 miesięcy, przed organami administracji publicznej żadne postępowania, które mogły mieć lub miały, albo mogą mieć istotny wpływ na jego sytuację finansową.

Wobec Emitenta nie toczą się, ani nie toczyły się w okresie ostatnich 12 miesięcy, żadne postępowania sądowe lub arbitrażowe, które mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo też mogą mieć istotny wpływ na jego sytuację finansową.

5.21 Zobowiązania emitenta, istotne z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych, które są w szczególności związane z kształtowaniem się jego sytuacji ekonomicznej i finansowej

Na dzień 31 grudnia 2024 r. saldo zobowiązań jednostkowych Emitenta wynosiło 112,6 mln zł, wobec 115,1 mln zł na koniec 2023 r, co stanowiło spadek o 2,2%.

Szczegółowa analiza jednostkowych zobowiązań finansowych Emitenta przedstawiona jest w poniższej tabeli.

(w tys. PLN)	31.12.2023	31.12.2024	Zmiana (%)
Zobowiązania razem, w tym:	**115 121**	**112 585**	***-2,2%***
Zadłużenie finansowe długoterminowe	**65 255**	**44 500**	***-31,8%***
- kredyty długoterminowe	31 655	10 000	*-68,4%*
- obligacje długoterminowe	33 600	34 500	*2,7%*
- inne zobowiązania finansowe długoterminowe	0	0	*nd.*
Zadłużenie finansowe krótkoterminowe	**23 091**	**46 041**	***99,4%***
- kredyty krótkoterminowe	23 091	35 941	*55,6%*
- obligacje krótkoterminowe	0	10 100	*nd.*
- inne zobowiązania finansowe krótkoterminowe	0	0	*nd.*

Źródło: Jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta

Na dzień 31 grudnia 2024 r. saldo zobowiązań Grupy Emitenta wynosiło 119,7 mln zł, wobec 145,6 mln zł na koniec 2023 r., co oznacza spadek o 17,8%.

Szczegółowa analiza zobowiązań finansowych Grupy Emitenta przedstawiona jest w poniższej tabeli.

(w tys. PLN)	31.12.2023	31.12.2024	Zmiana (%)
Zobowiązania razem, w tym:	**145 633**	**119 700**	***-17,8%***
Zadłużenie finansowe długoterminowe	**73 352**	**44 921**	***-38,8%***
- kredyty długoterminowe	39 752	10 421	*-73,8%*
- obligacje długoterminowe	33 600	34 500	*2,7%*
- inne zobowiązania finansowe długoterminowe	0	0	*nd.*
Zadłużenie finansowe krótkoterminowe	**26 244**	**44 848**	***70,9%***
- kredyty krótkoterminowe	26 244	34 748	*32,4%*
- obligacje krótkoterminowe	0	10 100	*nd.*
- inne zobowiązania finansowe krótkoterminowe	0	0	*nd.*

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Emitenta

Szczegółowe informacje na temat istotnych zobowiązań finansowych Emitenta i Grupy Emitenta zostały wskazane w pkt 4.10 Dokumentu Informacyjnego.

5.22 Zobowiązania pozabilansowe Emitenta oraz ich struktura w podziale czasowym i rodzajowym

Na dzień 30.06.2025 r. Emitent nie posiadał zobowiązań pozabilansowych.

5.23 Informacje o nietypowych zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Dokumencie Informacyjnym

Zgodnie z najlepszą wiedzą Emitenta, w okresie objętym sprawozdaniem finansowym zamieszczonym w Dokumencie Informacyjnym, nie zaszły istotne zmiany w sytuacji finansowej i majątkowej Emitenta, które byłyby nietypowe i mające wpływ na osiągane wyniki z działalności gospodarczej.

5.24 Wskazanie istotnych zmian w sytuacji finansowej i majątkowej emitenta i jego grupy kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych zamieszczonymi w Dokumencie informacyjnym

Po dniu bilansowym przypadającym na dzień 31 grudnia 2024 r. Emitent:

- w dniu 25 marca 2025 r. wyemitował obligacje serii D o łącznej wartości nominalnej 19,0 mln zł z terminem wykupu 25 marca 2029 r.,
- w dniu 15 kwietnia 2025 r. wykupił całościowo przedterminowo obligacje serii B o wartości 5,6 mln zł,
- nabył nieruchomość gruntową przy ul. Płochocińskiej w Warszawie,
- sprzedał penthouse na Żoliborzu, ul. Hanki Czaki 4/1 w Warszawie,
- sprzedał 50% udziałów w spółce WAN 48 sp. z o. o.,
- w dniu 17 czerwca 2025 r. wyemitował obligacje serii E o łącznej wartości nominalnej 10,6 mln zł z terminem wykupu 17 czerwca 2029 r.,
- w dniu 30 lipca 2025 r. wyemitował obligacje serii F o łącznej wartości nominalnej 20,4 mln zł z terminem wykupu 17 czerwca 2029 r.,
- w dniu 20 sierpnia 2025 r. Emitent dokonał przedterminowego wykupu wszystkich obligacji serii Mount_3 i Mount_4 o łącznej wartości nominalnej 8,0 mln PLN,
- w dniu 8 września 2025 r. GPW podjęła uchwałę w sprawie wprowadzenia do obrotu na ASO Catalyst obligacji serii D Emitenta.

W ocenie Emitenta, poza powyżej opisanymi, od daty bilansowej ostatniego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta, tj. 31 grudnia 2024 r., nie miały miejsca istotne zmiany w sytuacji finansowej Grupy Emitenta.

5.25 Informacje dotyczące osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo emitenta

Obecnie skład Zarządu jest dwuosobowy, co zgodne jest ze Statutem Emitenta.

W skład Zarządu wchodzi obecnie:

1. Aneta Zdulska – Członek Zarządu Emitenta;

2. Sergiusz Kulka – Członek Zarządu Emitenta

Aneta Zdulska	
Zajmowane stanowisko	Członek Zarządu
Termin upływu kadencji	Czerwiec 2027 r.
Wiek	46
Wykształcenie	Wyższe, absolwentka Wyższej Szkoły Informatyki Stosowanej i Zarządzania w Warszawie, specjalizacja zarządzanie i marketing
Kariera zawodowa	Pani Aneta Zdulska jest związana ze spółką WAN S.A od 1997 roku i od samego początku zajmuje się szeroko pojętą sprzedażą. Od 2013 r. pełni funkcję Dyrektora Działu Sprzedaży kreując oraz koordynując cały proces, począwszy od tworzenia biur handlowych, przez wprowadzenie na rynek produktu, sprzedaż lokali, aż po finalne zakończenie procesu inwestycyjnego. Pani Aneta Zdulska jest odpowiedzialna za pierwszy, flagowy projekt grupy WAN – znany i popularny obiekt biurowo - mieszkaniowy „Babka Tower" w Warszawie. Obecnie, od połowy 2020 r. zasiada w Zarządzie Emitenta i jest odpowiedzialna od strony sprzedażowej za wszystkie realizowane projekty. W związku z obecnością w Spółce od momentu jej powstania, doskonale zna jej strukturę od podstaw. Zaangażowana w każdy poziom procesu inwestycyjnego realizowanego przez Spółkę.
Pełnione funkcje w innych spółkach prawa handlowego	WAN 17 sp. z o.o. – Prezes Zarządu WAN 53 sp. z o.o. – Członek Zarządu WAN 83 sp. z o.o. – Członek Zarządu
Spółki prawa handlowego, w których Członek Zarządu jest wspólnikiem	Pani Aneta Zdulska nie jest wspólnikiem w spółkach prawa handlowego.
W okresie ostatnich 5 lat nie została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o Obrocie, Ustawie o Ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego. W okresie ostatnich 5 lat nie otrzymała sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.	
Nie pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jej kadencji znalazły się w stanie upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisarycznego lub likwidacji.	
Nie prowadzi działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek	

konkurencyjnej osoby prawnej. Nie występują (w tym potencjalne) konflikty interesów, jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem przez powyższą osobę innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami tej osoby.	
Nie figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym.	
Sergiusz Kulka	
Zajmowane stanowisko	Członek Zarządu
Termin upływu kadencji	Czerwiec 2028 r.
Wiek	44
Wykształcenie	Wyższe, absolwent Politechniki Łódzkiej, mający również ukończone studia MBA Akademii Leona Koźmińskiego oraz zarządzanie ryzykiem w Szkole Głównej Handlowej
Kariera zawodowa	Pan Sergiusz Kulka posiada 19 letnie doświadczenie w bankowości. W latach 2006-2016 pełnił funkcję Dyrektora ds. Sieci Oddziałów w Raiffeisen Bank Polska S.A., począwszy od 2016 do 2021 roku pełnił funkcję Członka Zarządu w PKO Faktoring S.A. Od sierpnia 2021 r. zasiada w Zarządzie Emitenta i jest odpowiedzialny za obszar finansów oraz relacje z instytucjami finansowymi.
Pełnione funkcje w innych spółkach prawa handlowego	Pan Sergiusz Kulka nie pełni funkcji w innych spółkach prawa handlowego.
Spółki prawa handlowego, w których Członek Zarządu jest wspólnikiem	K&K Kulka Invest sp. z o.o. – wspólnik
W okresie ostatnich 5 lat nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o Obrocie, Ustawie o Ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego. W okresie ostatnich 5 lat nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego. Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisarycznego lub likwidacji.*	
Jest wspólnikiem spółki K&K Kulka Invest sp. z o. o., który to podmiot prowadzi działalności konkurencyjną w stosunku do działalności Emitenta, na co Pan Sergiusz Kulka zgodnie z postanowieniami statutu Emitenta uzyskał uprzednio zgodę Rady Nadzorczej Emitenta. Poza przedstawioną sytuacją nie jest członkiem organu spółki kapitałowej ani członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej. Ponadto Pan Sergiusz Kulka nie jest wspólnikiem innej konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej. Biorąc pod uwagę powyższe nie występują (w tym potencjalne) konflikty interesów, jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem przez powyższą osobę innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami tej osoby.	
Nie figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym.	

** Pan Sergiusz Kulka w okresie od dnia 7.10.2021 r. do dnia 22.09.2022 r. pełnił funkcję wiceprzewodniczącego rady nadzorczej spółki "CENTROMOST-STOCZNIA RZECZNA W PŁOCKU" sp. z o. o. (obecnie w upadłości) (dalej „**Centromost**"). Wedle najlepszej wiedzy Emitenta, w stosunku do ww. spółki Centromost prowadzone było uproszczone postępowaniu o zatwierdzenie układu w oparciu o przepisy Prawo Restrukturyzacyjne ze zmianami wynikającymi z ustawy z dnia 19.06.2020 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów bankowych udzielanych przedsiębiorcom dotkniętym skutkami COVID-19 oraz o uproszczonym postępowaniu o zatwierdzenie układu w związku z wystąpieniem COVID-19. Przedmiotowe postępowanie było prowadzone przed Sądem Rejonowym w Płocku, V Wydział Gospodarczy pod sygn. akt: V GRz 3/21. Postanowieniem z dnia 11.06.2021 r. Sąd zatwierdził układ przyjęty przez wierzycieli w ww. uproszczonym postępowaniu o zatwierdzenie układu. Wyżej wskazane postanowienie stało się prawomocne z dniem 29.07.2021 r., a więc z tym dniem uproszczone postępowanie o zatwierdzenie układu rzeczonej spółki zostało prawomocnie zakończone. Zatem w momencie, w którym Pan Sergiusz Kulka rozpoczął pełnienie funkcji wiceprzewodniczącego rady nadzorczej spółka Centromost nie znajdowała się w restrukturyzacji. W dniu 11.10.2021 r. zarząd spółki Centromost złożył w Sądzie Rejonowym w Płocku, V Wydział Gospodarczy, wniosek o ogłoszenie upadłości. Przedmiotowy wniosek został zarejestrowany pod sygn. akt: V GU 473/21. Wedle najlepszej wiedzy Emitenta, przedmiotowy wniosek nie został rozpoznany do dnia rezygnacji Pana Sergiusza Kulki z pełnienia funkcji Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej spółki Centromost. W okresie pełnienia przez Pana Sergiusza Kulkę funkcji wiceprzewodniczącego rady nadzorczej spółki Centromost, rzeczona spółka nie znajdowała się w upadłości, restrukturyzacji, zarządzie komisarycznym lub w likwidacji.*

W skład Rady Nadzorczej wchodzi obecnie:

1. Witold Anyszka – Przewodniczący Rady Nadzorczej Emitenta;
2. Rafał Anyszka – Członek Rady Nadzorczej Emitenta;
3. Marian Nizioł – Członek Rady Nadzorczej Emitenta.

Witold Anyszka	
Zajmowane stanowisko	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Termin upływu kadencji	Marzec 2028 r.
Wiek	62
Wykształcenie	Średnie
Kariera zawodowa	Pan Witold Anyszka w 1984 r. rozpoczął indywidualną działalność gospodarczą związaną z budownictwem, którą prowadzi do dnia dzisiejszego. Założyciel spółki WAN S.A. i jej główny akcjonariusz poprzez spółki ANWIT sp. z o.o. i W.A. Inwestycje sp. z o.o. Od 2002 r. przewodniczący Rady Nadzorczej WAN S.A. Strateg i główny inicjator działań we wszystkich spółkach z grupy WAN. Dzięki wieloletniemu doświadczeniu oraz wyczuciu biznesu, projekty prowadzone przez spółki z grupy WAN osiągają sukcesy i od ponad 25 lat prężnie się rozwijają.
Pełnione funkcje w innych spółkach prawa handlowego	Przedsiębiorstwo Produkcyjno - Handlowe "Witan" sp. z o.o. – Prezes Zarządu WAN 48 sp. z o.o. – Prezes Zarządu W.A.-8 sp. z o.o. – Prezes Zarządu W.A. Investment sp. z o.o. – Prezes Zarządu WAN 29 sp. z o.o. – Prezes Zarządu

	CENTROMOR S.A. – Członek Rady Nadzorczej; „W.A. Inwestycje" sp. z o.o. – Prezes Zarządu; „Anwit" sp. z o.o. – Prezes Zarządu WAN 11 sp. z o.o. – Prezes Zarządu, WAN-INVEST sp. z o.o. – Prezes Zarządu, R.A. Italia sp. z o.o. – Prezes Zarządu, Projekt Echo-134 sp. z o.o. - Prezes Zarządu
Spółki prawa handlowego, w których Członek Rady Nadzorczej jest wspólnikiem	„W.A.- HOTELE" sp. z o.o. – Wspólnik
W okresie ostatnich 5 lat nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o Obrocie, Ustawie o Ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego. W okresie ostatnich 5 lat nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego. Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisarycznego lub likwidacji.	
Nie prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej. Nie występują (w tym potencjalne) konflikty interesów, jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem przez powyższą osobę innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami tej osoby	
Nie figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym.	

Rafał Anyszka	
Zajmowane stanowisko	Członek Rady Nadzorczej
Termin upływu kadencji	Kwiecień 2027 r.
Wiek	41
Wykształcenie	Średnie
Kariera zawodowa	Pan Rafał Anyszka jest przedsiębiorcą, prowadzącym od wielu lat działalność gospodarczą, początkowo jednoosobową pod firmą ANRA Anyszka Rafał, która została następnie przekształcona w spółkę z o.o. pod firmą Przedsiębiorstwo ANRA sp. z o.o., której jest obecnie większościowym udziałowcem oraz Prezesem Zarządu. Na przestrzeni lat Pan Rafał Anyszka był udziałowcem, prokurentem lub członkiem organów różnych spółek powiązanych z WAN S.A. Od sierpnia 2018 roku pełni

	funkcję Członka Rady Nadzorczej spółki CENTROMOR S.A, a począwszy od kwietnia 2024 r. pełni funkcję Członka Rady Nadzorczej Emitenta.
Pełnione funkcje w innych spółkach prawa handlowego	Przedsiębiorstwo ANRA sp. z o.o. – Prezes Zarządu CENTROMOR S.A. – Członek Rady Nadzorczej Secret II sp. z o.o. – Prokurent WAN 44 sp. z o.o. – Prokurent
Spółki prawa handlowego, w których Członek Rady Nadzorczej jest wspólnikiem	Przedsiębiorstwo ANRA sp. z o.o. – wspólnik W.A. Investment sp. z o.o. – wspólnik
W okresie ostatnich 5 lat nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o Obrocie, Ustawie o Ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego. W okresie ostatnich 5 lat nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego. Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisarycznego lub likwidacji.	
Nie prowadzi działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej. Nie występują (w tym potencjalne) konflikty interesów, jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem przez powyższą osobę innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami tej osoby.	
Nie figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym.	
Marian Nizioł	
Zajmowane stanowisko	Członek Rady Nadzorczej
Termin upływu kadencji	Marzec 2028 r.
Wiek	67
Wykształcenie	Wyższe, radca prawny
Kariera zawodowa	Pan Marian Nizioł jest Radcą Prawnym prowadzącym kancelarię prawną od 1992 r. Założyciel od strony prawnej spółki WAN S.A. oraz wszystkich pozostałych spółek z grupy kapitałowej. Od ponad 25 lat współpracuje z WAN S.A., sprawując pieczę od strony merytorycznej i prawnej nad działalnością wszystkich spółek. Od 2002 r. sekretarz Rady Nadzorczej WAN S.A. Dzięki długoletniej praktyce w zawodzie oraz wieloletniemu doświadczeniu w biznesie stanowi solidny fundament spółki dbając o bezpieczeństwo i prawidłowe funkcjonowanie wszystkich spółek z grupy kapitałowej WAN.

Pełnione funkcje w innych spółkach prawa handlowego	CENTROMOR S.A. – Członek Rady Nadzorczej
Spółki prawa handlowego, w których Członek Rady Nadzorczej jest wspólnikiem	Pan Marian Nizioł nie jest wspólnikiem w spółkach prawa handlowego
W okresie ostatnich 5 lat nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o Obrocie, Ustawie o Ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego. W okresie ostatnich 5 lat nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego. Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jej kadencji znalazły się w stanie upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisarycznego lub likwidacji.	
Nie prowadzi działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej. Nie występują (w tym potencjalne) konflikty interesów, jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem przez powyższą osobę innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami tej osoby.	
Nie figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym.	

Zgodnie z najlepszą wiedzą Emitenta, nie występuje konflikt interesów w związku z pełnieniem przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta innych obowiązków lub w związku z ich prywatnymi interesami.

5.26 Dane o strukturze wspólników emitenta, ze wskazaniem udziałowców posiadających co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu

Na dzień zatwierdzenia Dokumentu Informacyjnego, zgodnie z wiedzą posiadaną przez Emitenta, struktura akcjonariuszy Emitenta przedstawiała się następująco:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji w PLN	Udział w kapitale zakładowym (w proc.)	Udział w głosach (w proc.)
"W.A. - Hotele" sp. z o.o.	28 323	2 832 300	29,50%	29,50%
WAN 11 sp. z o.o.	25 509	2 550 900	26,57%	26,57%
ANWIT sp. z o.o.	14 399	1 439 900	15,00%	15,00%
Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe „WITAN" sp. z o.o.	11 392	1 139 200	11,87%	11,87%
Przedsiębiorstwo „ANRA" sp. z o.o.	11 056	1 105 600	11,52%	11,52%
W.A. Inwestycje sp. z o.o.	5 321	532 100	5,54%	5,54%

Źródło: Emitent

Beneficjentem rzeczywistym Emitenta jest Pan Rafał Anyszka posiadając 58,85%.

Większościowym akcjonariuszem posiadającym łącznie 75,17% udziału w głosach jest rodzina Anyszka (Pan Rafał Anyszka i Witold Anyszka) poprzez następujące spółki: "W.A.-Hotele" sp. z o.o., WAN 11 sp. z o. o., ANWIT sp. z o.o., Przedsiębiorstwo Produkcyjno - Handlowe "WITAN", Przedsiębiorstwo "ANRA" sp. z o.o. oraz W.A. Inwestycje sp. z o.o.

6. INFORMACJE DODATKOWE

Emitentowi ani jego dłużnym instrumentom finansowym nie zostały przyznane ratingi kredytowe.

7. SPRAWOZDANIA FINANSOWE

1. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 r. (wizualizacja)

Nagłówek sprawozdania finansowego	
Data początkowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie	2024-01-01
Data końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie	2024-12-31
Data sporządzenia sprawozdania finansowego	2025-05-16
Kod Sprawozdania: SprFinSkonsolidowanaJednostkaInnaWZlotych	
Kod Systemowy	SFSINZ (1)
Wersja Schemy	1-3
Wariant Sprawozdania	1
Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	
Informacje podstawowe o jednostce dominującej	
Nazwa (firma), siedziba	
Nazwa Firmy	WAN SPÓŁKA AKCYJNA
Siedziba podmiotu	
Województwo	MAZOWIECKIE
Powiat	M.ST. WARSZAWA
Gmina	M.ST. WARSZAWA
Miejscowość	WARSZAWA
Podstawowy przedmiot działalności jednostki dominującej	68.10.Z KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
Identyfikator podatkowy NIP	5271252012
Numer KRS	0000018902
	{P_2A:WAN 2 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ,P_2B:68.10.Z KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY

wizualizacja sprawozdania

Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych,	RACHUNEK,P_2C:100,P_2D:100,P_2E: POWIĄZANIA KAPITAŁOWE},{P_2A: WAN 4 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ,P_2B:68.10. Z KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK,P_2C:100,P_2D:100,P_2E: POWIĄZANIA KAPITAŁOWE},{P_2A: WAN 17 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ,P_2B:68.10. Z KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK,P_2C:100,P_2D:100,P_2E: POWIĄZANIA KAPITAŁOWE},{P_2A: WAN 24 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ,P_2B:68.10. Z KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK,P_2C:100,P_2D:100,P_2E: POWIĄZANIA KAPITAŁOWE},{P_2A: WAN 26 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ,P_2B:68.10. Z KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK,P_2C:100,P_2D:100,P_2E: POWIĄZANIA KAPITAŁOWE},{P_2A: WAN 28 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ,P_2B:68.10. Z KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK,P_2C:100,P_2D:100,P_2E: POWIĄZANIA KAPITAŁOWE},{P_2A: WAN 35 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ,P_2B:68.10. Z KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK,P_2C:100,P_2D:100,P_2E: POWIĄZANIA KAPITAŁOWE},{P_2A: WAN 44 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ,P_2B:68.10.

wizualizacja sprawozdania

których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	Z KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK,P_2C:100,P_2D:100,P_2E: POWIĄZANIA KAPITAŁOWE},{P_2A: WAN 48 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ,P_2B:68.10. Z KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK,P_2C:100,P_2D:100,P_2E: POWIĄZANIA KAPITAŁOWE},{P_2A: WAN 82 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ,P_2B:68.10. Z KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK,P_2C:51,P_2D:51,P_2E: POWIĄZANIA KAPITAŁOWE},{P_2A: WAN 83 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ,P_2B:68.10. Z KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK,P_2C:100,P_2D:100,P_2E: POWIĄZANIA KAPITAŁOWE},{P_2A: WAN 84 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ,P_2B:68.10. Z KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK,P_2C:100,P_2D:100,P_2E: POWIĄZANIA KAPITAŁOWE},{P_2A: SECRET II SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ,P_2B:68.10. Z KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK,P_2C:100,P_2D:100,P_2E: POWIĄZANIA KAPITAŁOWE},{P_2A: WA 2000 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ,P_2B:68.10. Z KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK,P_2C:100,P_2D:100,P_2E: POWIĄZANIA KAPITAŁOWE},{P_2A:

wizualizacja sprawozdania

	Nie dotyczy,P_2B:.,P_2C:0.00,P_2D:0.00,P_2E:.}
Informacje na temat kryteriów zastosowanych przez jednostkę dominującą do objęcia skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym jednostek zależnych; można nie ujawniać tych informacji, jeżeli jednostka dominująca sprawuje kontrolę nad jednostką z tytułu posiadania bezpośrednio lub pośrednio większości ogólnej liczby głosów w organie stanowiącym innej jednostki (zależnej), także na podstawie porozumień z innymi uprawnionymi do głosu, wykonującymi swe prawa głosu zgodnie z wolą jednostki dominującej oraz jeżeli udział w całkowitej liczbie głosów jest równy udziałowi w kapitale (funduszu) podstawowym	NIE DOTYCZY
Wskazanie okresu objętego skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	
Data od	2024-01-01
Data do	2024-12-31
Wykaz jednostek powiązanych których lata obrotowe lub okresy objęte sprawozdaniami finansowymi są różne od okresu objętego skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	

wizualizacja sprawozdania

Nazwa (firma) i siedziba jednostki powiązanej	WAN 2 SPÓLKA Z O.O. WARSZAWA, WAN 17 SP. Z O.O WARSZAWA,WAN 26 SP. Z O.O. WARSZAWA,WAN 28 SP. Z O.O. WARSZAWA,WAN 35 SP. Z O.O. WARSZAWA,WAN 44 SP. Z O.O. WARSZAWA,WAN 48 SP. Z O.O. WARSZAWA,WAN 82 SP. Z O.O. WARSZAWA,WAN 83 S. Z O.O. WARSZAWA,WAN 24 SP. Z O.O. WARSZAWA,WAN 4 SP. Z O.O. WARSZAWA,SECRET II SP. Z O.O. WARSZAWA,WA 2000 SP Z O.O. WARSZAWA,WAN 84 SP. Z O.O. WARSZAWA
Lata obrotowe lub okresy objęte sprawozdaniem finansowym jednostki powiązanej	{DataOd:2024-01-01,DataDo:2024-12-31},{DataOd:2024-01-01,DataDo:2024-12-31},{DataOd:2024-01-01,DataDo:2024-12-31},{DataOd:2024-01-01,DataDo:2024-12-31},{DataOd:2024-01-01,DataDo:2024-12-31},{DataOd:2024-01-01,DataDo:2024-12-31},{DataOd:2024-01-01,DataDo:2024-12-31},{DataOd:2024-01-01,DataDo:2024-12-31},{DataOd:2024-01-01,DataDo:2024-12-31},{DataOd:2024-01-01,DataDo:2024-12-31},{DataOd:2024-01-01,DataDo:2024-12-31},{DataOd:2024-01-01,DataDo:2024-12-31}

wizualizacja sprawozdania

Wskazanie, że sprawozdania finansowe jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zawierają dane łączne, jeżeli w skład jednostek powiązanych wchodzą wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe: "Tak" - sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne; "Nie" - sprawozdanie nie zawiera danych łącznych	Tak
Założenie kontynuacji działalności	
Wskazanie, czy sprawozdania finansowe stanowiące podstawę do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostki powiązane w dającej się przewidzieć przyszłości	Tak
Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez te jednostki działalności: "Tak" - Brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności; "Nie" - Wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności	Tak
Informacja czy sprawozdania finansowe jednostek powiązanych są sporządzone po połączeniu spółek	
Nazwa (firma) i siedziba jednostki powiązanej	WAN 26 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

wizualizacja sprawozdania

Wizualizacja sprawozdania

W przypadku sprawozdania finansowego jednostki powiązanej sporządzonej za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie, wskazanie, że jest to sprawozdanie finansowe sporządzone po połączeniu spółek	Tak
Wskazanie zastosowanej metody rozliczenia połączenia (nabycia, łączenia udziałów)	ŁĄCZENIA UDZIAŁÓW
Zasady (polityka) rachunkowości obowiązujące przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego	
Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości obowiązujących przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w zakresie, w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, w tym:	NIE DOTYCZY

wizualizacja sprawozdania

zasady grupowania operacji gospodarczych	Metoda konsolidacji pełnej. Przy konsolidacji metodą pełną sumowaniu podlegają, w pełnej wartości, poszczególne pozycje odpowiednich sprawozdań finansowych Jednostki dominującej i jednostek zależnych. Po przeprowadzeniu sumowania dokonywane są wyłączenia i inne korekty zgodnie z Ustawą. Wyłączeniu podlegają: - wyrażona w cenie nabycia wartości udziałów posiadanych przez Jednostkę dominującą i inne Jednostki objęte konsolidacją w jednostkach zależnych z tą częścią, wycenionych według wartości godziwej aktywów jednostek zależnych, która odpowiada udziałów Jednostki dominującej i innych jednostek Grupy Kapitałowej objętych konsolidacją w jednostkach zależnych, na dzień rozpoczęcia sprawowania nad nimi kontroli; - efekt wzajemnych transakcji pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją. Udziały w kapitale własnym jednostek zależnych, należące do osób lub jednostek innych niż objęte konsolidacją, wykazywane są w odrębnej pozycji pasywów skonsolidowanego bilansu, po kapitałach własnych, jako kapitały mniejszości
	Rzeczowe aktywa trwałe, wartości niematerialne i prawne Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o odpisy

wizualizacja sprawozdania

metody wyceny aktywów i pasywów	amortyzacyjne lub umorzeniowe oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Cena nabycia i koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych obejmuje również koszt obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu ich finansowania za okres budowy, montażu i przystosowania. Obce środki trwałe lub wartości niematerialne i prawne przyjęte do używania na mocy umowy leasingu zalicza się do aktywów trwałych, jeżeli umowa spełnia warunki określone w Ustawie. Koszty zakończonych prac rozwojowych prowadzonych przez jednostkę na własne potrzeby, poniesione przed podjęciem produkcji lub zastosowaniem technologii, zaliczane są do wartości niematerialnych i prawnych, jeżeli spełnione są warunki określone w Ustawie. Inwestycje długoterminowe, inne niż nieruchomości, wartości niematerialne i prawne oraz aktywa finansowe, wycenia się według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwalej utraty wartości. Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości inwestycji obciąża pozostałe koszty operacyjne. W przypadku ustania przyczyny, dla której dokonano odpisu z tytułu trwałej utraty wartości, równowartość całości lub odpowiedniej części uprzednio dokonanego odpisu aktualizującego

wizualizacja sprawozdania

	zwiększa wartość inwestycji i podlega zaliczeniu do pozostałych przychodów operacyjnych. Zaliczane do inwestycji długoterminowych udziały w jednostkach podporządkowanych wycenia się według wartości historycznej. W przypadku udziałów w jednostkach podporządkowanych, w których Spółka nie sprawuje kontroli dokonuje się wyceny metodą praw własności w oparciu o aktywa netto wycenianej jednostki. Inwestycje krótkoterminowe Aktywa finansowe zaliczone do inwestycji krótkoterminowych wyceniane są w następujący sposób (w zależności od kategorii, do której zostały zaliczone zgodnie z Rozporządzeniem o instrumentach finansowych): pożyczki udzielone i należności własne, do których zalicza się pożyczki udzielone wycenia się w wysokości zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. aktywa finansowe dostępne do sprzedaży, do których zalicza się udziały i akcje – wycenia się w wartości wycenia się w wartości księgowej przyjętej ze sprawozdania wycenianej jednostki. Inwestycje krótkoterminowe, inne niż aktywa finansowe wycenia się według ceny nabycia. Skutki wyceny odnosi się do przychodów lub kosztów finansowych.

wizualizacja sprawozdania

dokonywania amortyzacji	Amortyzacja dokonywana jest metodą liniową. Przy ustalaniu okresu amortyzacji i rocznej stawki amortyzacyjnej uwzględnia się okres ekonomicznej użyteczności środka trwałego oraz składników wartości niematerialnych i prawnych Grupa stosuje następujące roczne stawki amortyzacyjne dla podstawowych grup środków trwałych: budynki i budowle o charakterze użytkowym 2,5%, budynki i lokale mieszkalne 1,5%, urządzenia techniczne i maszyny10% - 30%, środki transportu 20% pozostałe środki trwałe 10% - 30% Roczne stawki amortyzacyjne dla wartości niematerialnych i prawnych są następujące: oprogramowanie komputerów 30%, wartość firmy 20%, pozostałe 20% Środki trwałe w budowie oraz grunty, w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu nie są amortyzowane.
ustalenia wyniku finansowego	Przychody ze sprzedaży są uznawane w momencie dostarczenia towaru, jeżeli jednostka przekazała znaczące ryzyko i korzyści wynikające z praw własności do towarów, lub w momencie wykonania usługi. Sprzedaż wykazuje się w wartości netto, tj. bez uwzględnienia podatku od towarów i usług oraz po uwzględnieniu wszelkich udzielonych rabatów.

wizualizacja sprawozdania

zasady sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych	Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości oraz niewystępowania okoliczności wskazujących na zagrożenie dla kontynuowania działalności.
pozostałe	NIE DOTYCZY
Dokonane ze skutkiem od pierwszego dnia roku obrotowego zmiany zasad (polityki) rachunkowości, w szczególności zasad grupowania operacji gospodarczych, metod wyceny aktywów i pasywów, dokonywania odpisów amortyzacyjnych, ustalania wyniku finansowego i sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego wraz z podaniem ich przyczyny	NIE DOTYCZY

Wizualizacja sprawozdania

wizualizacja sprawozdania

Przedstawienie stosowanych kryteriów wyłączeń jednostek podporządkowanych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego	Sprawozdanie finansowego jednostki dominującej oraz sprawozdania finansowe jednostek zależnych, aby zaprezentowano w taki sposób, jak gdyby grupa była pojedynczym podmiotem. Korekty obejmują m.in.: eliminację kapitałów własnych spółek zależnych i udziałów w jednostkach powiązanych, usunięcie niezrealizowanej marży na zapasach wewnątrzgrupowych, korekty zysków i strat udziałowców mniejszościowych oraz korekty związane ze sprzedażą środków trwałych w ramach grupy.

Skonsolidowany bilans

Opis lub nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
Aktywa razem	502720540.44	545814716.30	0.00
• Aktywa trwałe	323205755.82	381643911.57	0.00
• • Wartości niematerialne i prawne	0.00	0.00	0.00
• • • Koszty zakończonych prac rozwojowych	0.00	0.00	0.00
• • • Wartość firmy	0.00	0.00	0.00

wizualizacja sprawozdania

• • • Inne wartości niematerialne i prawne	0.00	0.00	0.00
• • • Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0.00	0.00	0.00
• • Wartość firmy jednostek podporządkowanych	0.00	0.00	0.00
• • • Wartość firmy - jednostki zależne	0.00	0.00	0.00
• • • Wartość firmy - jednostki współzależne	0.00	0.00	0.00
• • Rzeczowe aktywa trwałe	4288813.03	3004018.90	0.00
• • • Środki trwałe	4288813.03	3004018.90	0.00
• • • • Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	36000.00	36000.00	0.00
• • • • Budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	42480.50	42971.39	0.00
• • • • Urządzenia techniczne i maszyny	55603.30	96327.85	0.00
• • • • Środki transportu	70902.08	103824.79	0.00

wizualizacja sprawozdania

• • • • Inne środki trwałe	4083827.15	2724894.87	0.00
• • • Środki trwałe w budowie	0.00	0.00	0.00
• • • Zaliczki na środki trwałe w budowie	0.00	0.00	0.00
• • Należności długoterminowe	0.00	290773.80	0.00
• • • Od jednostek powiązanych	0.00	0.00	0.00
• • • Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0.00	0.00	0.00
• • • Od pozostałych jednostek	0.00	290773.80	0.00
• • Inwestycje długoterminowe	316996040.79	373874770.26	0.00
• • • Nieruchomości	301271280.21	323657031.19	0.00
• • • Wartości niematerialne i prawne	0.00	0.00	0.00
• • • Długoterminowe aktywa finansowe	15724760.58	50217739.07	0.00

wizualizacja sprawozdania

• • • • w jednostkach zależnych, współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	0.00	0.00	0.00
• • • • • - udziały lub akcje	0.00	0.00	0.00
• • • • • - inne papiery wartościowe	0.00	0.00	0.00
• • • • • - udzielone pożyczki	0.00	0.00	0.00
• • • • • - inne długoterminowe aktywa finansowe	0.00	0.00	0.00
• • • • w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	0.00	0.00	0.00
• • • • • - udziały lub akcje	0.00	0.00	0.00
• • • • • - inne papiery wartościowe	0.00	0.00	0.00

wizualizacja sprawozdania

Wizualizacja sprawozdania

• • • • • - udzielone pożyczki	0.00	0.00	0.00
• • • • • - inne długoterminowe aktywa finansowe	0.00	0.00	0.00
• • • • w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0.00	0.00	0.00
• • • • • - udziały lub akcje	0.00	0.00	0.00
• • • • • - inne papiery wartościowe	0.00	0.00	0.00
• • • • • - udzielone pożyczki	0.00	0.00	0.00
• • • • • - inne długoterminowe aktywa finansowe	0.00	0.00	0.00
• • • • w pozostałych jednostkach	15724760.58	50217739.07	0.00
• • • • • - udziały lub akcje	88880.00	88880.00	0.00
• • • • • - inne papiery wartościowe	0.00	0.00	0.00

wizualizacja sprawozdania

wizualizacja sprawozdania

• • • • • - udzielone pożyczki	15635880.58	50128859.07	0.00
• • • • • - inne długoterminowe aktywa finansowe	0.00	0.00	0.00
• • • Inne inwestycje długoterminowe	0.00	0.00	0.00
• • Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1920902.00	4474348.61	0.00
• • • Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1920902.00	4474348.61	0.00
• • • Inne rozliczenia międzyokresowe	0.00	0.00	0.00
• Aktywa obrotowe	179514784.62	164170804.73	0.00
• • Zapasy	94512495.95	136005162.95	0.00
• • • Materiały	20374283.13	24128410.21	0.00
• • • Półprodukty i produkty w toku	35688257.91	93997090.25	0.00
• • • Produkty gotowe	23830329.26	0.00	0.00
• • • Towary	13942308.24	17098710.48	0.00
• • • Zaliczki na dostawy i usługi	677317.41	780952.01	0.00
• • Należności krótkoterminowe	12733755.25	16931739.46	0.00

wizualizacja sprawozdania

• • • Należności od jednostek powiązanych	0.00	0.00	0.00
• • • • z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0.00	0.00	0.00
• • • • • - do 12 miesięcy	0.00	0.00	0.00
• • • • • - powyżej 12 miesięcy	0.00	0.00	0.00
• • • • inne	0.00	0.00	0.00
• • • Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0.00	0.00	0.00
• • • • z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0.00	0.00	0.00
• • • • • - do 12 miesięcy	0.00	0.00	0.00
• • • • • - powyżej 12 miesięcy	0.00	0.00	0.00
• • • • inne	0.00	0.00	0.00
• • • Należności od pozostałych jednostek	12733755.25	16931739.46	0.00
• • • • z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	12415314.08	12338698.70	0.00

wizualizacja sprawozdania

• • • • • - do 12 miesięcy	12415314.08	12338698.70	0.00
• • • • • - powyżej 12 miesięcy	0.00	0.00	0.00
• • • • z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publiczno prawnych	219330.93	2713565.11	0.00
• • • • inne	99110.24	1879475.65	0.00
• • • • dochodzone na drodze sądowej	0.00	0.00	0.00
• • Inwestycje krótkoterminowe	71363706.64	9782056.65	0.00
• • • Krótkotermin owe aktywa finansowe	71363706.64	9782056.65	0.00
• • • • w jednostkach zależnych i współzależnych	0.00	0.00	0.00
• • • • • - udziały lub akcje	0.00	0.00	0.00
• • • • • - inne papiery wartościowe	0.00	0.00	0.00
• • • • • - udzielone pożyczki	0.00	0.00	0.00

wizualizacja sprawozdania

wizualizacja sprawozdania

• • • • • - inne krót koterminowe aktywa finansowe	0.00	0.00	0.00
• • • • w jednostkach stowarzyszonych	0.00	0.00	0.00
• • • • • - udziały lub akcje	0.00	0.00	0.00
• • • • • - inne papiery wartościowe	0.00	0.00	0.00
• • • • • - udzielone pożyczki	0.00	0.00	0.00
• • • • • - inne krót koterminowe aktywa finansowe	0.00	0.00	0.00
• • • • w pozostałych jednostkach	67221772.19	324273.97	0.00
• • • • • - udziały lub akcje	0.00	0.00	0.00
• • • • • - inne papiery wartościowe	0.00	0.00	0.00
• • • • • - udzielone pożyczki	67221772.19	324273.97	0.00
• • • • • - inne krót koterminowe aktywa finansowe	0.00	0.00	0.00
• • • • środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	4141934.45	9457782.68	0.00

wizualizacja sprawozdania

wizualizacja sprawozdania

• • • • • - środki pieniężne w kasie i na rachunkach	4141934.45	9457782.68	0.00
• • • • • - inne środki pieniężne	0.00	0.00	0.00
• • • • • - inne aktywa pieniężne	0.00	0.00	0.00
• • • Inne inwestycje krótkoterminowe	0.00	0.00	0.00
• • Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	904826.78	1451845.67	0.00
• Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0.00	0.00	0.00
• Udziały (akcje) własne	0.00	0.00	0.00
Opis lub nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
Pasywa razem	502720540.44	545814716.30	0.00
• Kapitał (fundusz) własny	338658908.18	359769463.01	0.00
• • Kapitał (fundusz) podstawowy	9600000.00	9600000.00	0.00
• • Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	202534828.76	200322419.19	0.00

wizualizacja sprawozdania

• • • - nadwyżka wartości sprzedaży /emisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji)	125032750.00	125032750.00	0.00
• • Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0.00	0.00	0.00
• • • - z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0.00	0.00	0.00
• • Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	116993349.07	140206565.88	0.00
• • • - tworzone zgodnie z umową /statutem spółki	116993349.07	140206565.88	0.00
• • Różnice kursowe z przeliczenia	0.00	0.00	0.00
• • Zysk (strata) z lat ubiegłych	-21634212.84	-25666053.98	0.00
• • Zysk (strata) netto	31164943.19	35306531.92	0.00
• • Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0.00	0.00	0.00

wizualizacja sprawozdania

wizualizacja sprawozdania

• Kapitały mniejszości	14962.87	14962.87	0.00
• Ujemna wartość jednostek podporządkowanych	0.00	0.00	0.00
• • Ujemna wartość - jednostki zależne	0.00	0.00	0.00
• • Ujemna wartość - jednostki współzależne	0.00	0.00	0.00
• Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	164046669.39	186030290.42	0.00
• • Rezerwy na zobowiązania	44346382.02	40396911.05	0.00
• • • Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	44104330.00	40396911.05	0.00
• • • Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0.00	0.00	0.00
• • • • - długoterminowa	0.00	0.00	0.00
• • • • - krótkoterminowa	0.00	0.00	0.00
• • • Pozostałe rezerwy	242052.02	0.00	0.00
• • • • - długoterminowe	0.00	0.00	0.00

wizualizacja sprawozdania

• • • • - krótkoterminowe	242052.02	0.00	0.00
• • Zobowiązania długoterminowe	44921068.47	73352352.58	0.00
• • • Wobec jednostek powiązanych	0.00	0.00	0.00
• • • Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0.00	0.00	0.00
• • • Wobec pozostałych jednostek	44921068.47	73352352.58	0.00
• • • • kredyty i pożyczki	10421068.47	39752352.58	0.00
• • • • z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	34500000.00	33600000.00	0.00
• • • • inne zobowiązania finansowe	0.00	0.00	0.00
• • • • zobowiązania wekslowe	0.00	0.00	0.00
• • • • inne	0.00	0.00	0.00
• • Zobowiązania krótkoterminowe	74779218.90	72281026.79	0.00

wizualizacja sprawozdania

• • • Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0.00	0.00	0.00
• • • • z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0.00	0.00	0.00
• • • • • - do 12 miesięcy	0.00	0.00	0.00
• • • • • - powyżej 12 miesięcy	0.00	0.00	0.00
• • • • inne	0.00	0.00	0.00
• • • Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0.00	0.00	0.00
• • • • z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0.00	0.00	0.00
• • • • • - do 12 miesięcy	0.00	0.00	0.00
• • • • • - powyżej 12 miesięcy	0.00	0.00	0.00
• • • • inne	0.00	0.00	0.00

wizualizacja sprawozdania

wizualizacja sprawozdania

• • • Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	74779197.48	72281005.37	0.00
• • • • kredyty i pożyczki	34748468.29	26243678.63	0.00
• • • • z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	10100000.00	0.00	0.00
• • • • inne zobowiązania finansowe	0.00	0.00	0.00
• • • • z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	4969417.44	8684753.44	0.00
• • • • • - do 12 miesięcy	4969417.44	8684753.44	0.00
• • • • • - powyżej 12 miesięcy	0.00	0.00	0.00
• • • • zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	12664369.98	31979186.50	0.00
• • • • zobowiązania wekslowe	0.00	0.00	0.00
• • • • z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publiczno prawnych	5663968.64	2189501.21	0.00

wizualizacja sprawozdania

wizualizacja sprawozdania

• • • • z tytułu wynagrodzeń	0.00	0.00	0.00
• • • • inne	6632973.13	3183885.59	0.00
• • • Fundusze specjalne	21.42	21.42	0.00
• • Rozliczenia międzyokresowe	0.00	0.00	0.00
• • • Ujemna wartość firmy	0.00	0.00	0.00
• • • Inne rozliczenia międzyokresowe	0.00	0.00	0.00
• • • • - długoterminowe	0.00	0.00	0.00
• • • • - krótkoterminowe	0.00	0.00	0.00
Skonsolidowany rachunek zysków i strat			
Opis lub nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
Skonsolidowany rachunek zysków i strat (wariant porównawczy)			
• Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	114590482.72	113046739.41	0.00
• • - od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej	0.00	0.00	0.00

wizualizacja sprawozdania

• • Przychody netto ze sprzedaży produktów	49835842.64	19604821.23	0.00
• • Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	0.00	0.00	0.00
• • Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0.00	0.00	0.00
• • Przychody netto ze sprzedaży towarów	64754640.08	93441918.18	0.00
• Koszty działalności operacyjnej	84452971.70	98495452.23	0.00
• • Amortyzacja	120010.49	389521.83	0.00
• • Zużycie materiałów i energii	1985335.21	2534127.52	0.00
• • Usługi obce	14532981.54	13872382.37	0.00
• • Podatki i opłaty, w tym:	1508411.31	1690587.15	0.00
• • • - podatek akcyzowy	0.00	0.00	0.00
• • Wynagrodzenia	2106688.36	2623704.72	0.00

wizualizacja sprawozdania

• • Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	331957.52	428921.65	0.00
• • • - emerytalne	110588.57	216483.37	0.00
• • Pozostałe koszty rodzajowe	2238396.74	2009152.18	0.00
• • Wartość sprzedanych towarów	61629190.53	74947054.81	0.00
• Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)	30137511.02	14551287.18	0.00
• Pozostałe przychody operacyjne	39423770.47	42388497.06	0.00
• • Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	108742.83	253207.89	0.00
• • Dotacje	0.00	0.00	0.00
• • Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0.00	0.00	0.00
• • Inne przychody operacyjne	39315027.64	42135289.17	0.00
• Pozostałe koszty operacyjne	18258711.77	4215731.82	0.00
• • Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0.00	0.00	0.00

wizualizacja sprawozdania

wizualizacja sprawozdania

• • Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	16382701.69	57969.49	0.00
• • Inne koszty operacyjne	1876010.08	4157762.33	0.00
• Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D - E)	51302569.72	52724052.42	0.00
• Przychody finansowe	3650662.80	1841827.98	0.00
• • Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0.00	0.00	0.00
• • • od jednostek powiązanych, w tym:	0.00	0.00	0.00
• • • • - w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0.00	0.00	0.00
• • • od jednostek pozostałych, w tym:	0.00	0.00	0.00
• • • • - w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0.00	0.00	0.00
• • Odsetki, w tym:	1731145.72	1789505.44	0.00

wizualizacja sprawozdania

wizualizacja sprawozdania

• • • - od jednostek powiązanych	0.00	0.00	0.00
• • Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	237059.08	0.00	0.00
• • • - w jednostkach powiązanych	0.00	0.00	0.00
• • Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0.00	0.00	0.00
• • Inne	1682458.00	52322.54	0.00
• Koszty finansowe	12964859.33	13456445.54	0.00
• • Odsetki, w tym:	10934442.81	7705746.50	0.00
• • • - dla jednostek powiązanych	0.00	0.00	0.00
• • Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym	0.00	0.00	0.00
• • • - w jednostkach powiązanych	0.00	0.00	0.00
• • Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0.00	0.00	0.00

wizualizacja sprawozdania

wizualizacja sprawozdania

• • Inne	2030416.52	5750699.04	0.00
• Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	0.00	0.00	0.00
• Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F + G - H +/- I)	41988373.19	41109434.86	0.00
• Odpis wartości firmy	0.00	0.00	0.00
• • Odpis wartości firmy - jednostki zależne	0.00	0.00	0.00
• • Odpis wartości firmy - jednostki współzależne	0.00	0.00	0.00
• Odpis ujemnej wartości firmy	0.00	0.00	0.00
• • Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne	0.00	0.00	0.00
• • Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne	0.00	0.00	0.00
• Zysk (strata) z udziałów w jednostkach pod porządkowanych wycenianych metodą praw własności	0.00	0.00	0.00

wizualizacja sprawozdania

wizualizacja sprawozdania

• Zysk (strata) brutto (J - K + L +/- M)	41988373.19	41109434.86	0.00
• Podatek dochodowy	10823430.00	5802902.94	0.00
• Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0.00	0.00	0.00
• Zyski (straty) mniejszości	0.00	0.00	0.00
• Zysk (strata) netto (N - O - P +/- R)	31164943.19	35306531.92	0.00
Skonsolidowany Rachunek przepływów pieniężnych			
Opis lub nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)			
Opis lub nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
• Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
• • Zysk (strata) netto	31164943.19	35306531.92	0.00
• • Korekty razem	9732709.76	43000626.35	0.00
• • • Zyski (straty) mniejszości	0.00	0.00	0.00

wizualizacja sprawozdania

• • • Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0.00	0.00	0.00
• • • Amortyzacja	-120010.49	389521.83	0.00
• • • Odpisy wartości firmy	0.00	0.00	0.00
• • • Odpisy ujemnej wartości firmy	0.00	0.00	0.00
• • • Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	250876.74	9660860.43	0.00
• • • Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	9203297.09	5792059.80	0.00
• • • Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-25015983.25	-38825221.16	0.00
• • • Zmiana stanu rezerw	3949470.97	3918401.75	0.00
• • • Zmiana stanu zapasów	41492667.00	-15991283.12	0.00
• • • Zmiana stanu należności	4488758.01	-2580840.35	0.00
• • • Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-6006597.55	4526313.53	0.00

wizualizacja sprawozdania

• • • Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	3100465.50	2321602.27	0.00
• • • Inne korekty z działalności operacyjnej	-21610234.26	73789211.37	0.00
• • Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	40897652.95	78307158.27	0.00
Opis lub nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
• Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
• • Wpływy	148898095.57	3318952.55	0.00
• • • Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1024123.22	0.00	0.00
• • • Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0.00	0.00	0.00
• • • Z aktywów finansowych, w tym	147873972.35	3318952.55	0.00

wizualizacja sprawozdania

• • • • w jednostkach wycenianych metodą praw własności	7100000.00	0.00	0.00
• • • • w pozostałych jednostkach	140773972.35	3318952.55	0.00
• • • • • - zbycie aktywów finansowych	0.00	0.00	0.00
• • • • • - dywidendy i udziały w zyskach	0.00	0.00	0.00
• • • • • - spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	129839529.54	1529447.11	0.00
• • • • • - odsetki	10934442.81	1789505.44	0.00
• • • • • - inne wpływy z aktywów finansowych	0.00	0.00	0.00
• • • Inne wpływy inwestycyjne	0.00	0.00	0.00
• • Wydatki	126838041.94	51900761.43	0.00
• • • Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	2443357.72	0.00	0.00

wizualizacja sprawozdania

• • • Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0.00	0.00	0.00
• • • Na aktywa finansowe, w tym	124394684.22	51900761.43	0.00
• • • • w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0.00	0.00	0.00
• • • • w pozostałych jednostkach	124394684.22	51900761.43	0.00
• • • • • - nabycie aktywów finansowych	0.00	0.00	0.00
• • • • • - udzielone pożyczki długoterminowe	124394684.22	51900761.43	0.00
• • • Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym	0.00	0.00	0.00
• • • Inne wydatki inwestycyjne	0.00	0.00	0.00
• • Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	22060053.63	-48581808.88	0.00

wizualizacja sprawozdania

wizualizacja sprawozdania

Opis lub nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
• Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
• • Wpływy	53446854.62	52000000.00	0.00
• • • Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0.00	0.00	0.00
• • • Kredyty i pożyczki	27046854.62	40000000.00	0.00
• • • Emisja dłużnych papierów wartościowych	26400000.00	12000000.00	0.00
• • • Inne wpływy finansowe	0.00	0.00	0.00
• • Wydatki	121720409.43	84918972.83	0.00
• • • Nabycie udziałów (akcji) własnych	0.00	0.00	0.00
• • • Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	53000000.00	47000000.00	0.00
• • • Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli wydatki z tytułu podziału zysku	0.00	0.00	0.00

wizualizacja sprawozdania

• • • Spłaty kredytów i pożyczek	51372612.02	25208215.04	0.00
• • • Wykup dłużnych papierów wartościowych	15500000.00	4089000.00	0.00
• • • Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0.00	0.00	0.00
• • • Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0.00	0.00	0.00
• • • Odsetki	1731145.72	7705746.50	0.00
• • • Inne wydatki finansowe	116651.69	916011.29	0.00
• • Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-68273554.81	-32918972.83	0.00
• Przepływy pieniężne netto razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	-5315848.23	-3193623.44	0.00
• Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	-5315848.23	3193623.44	0.00

wizualizacja sprawozdania

wizualizacja sprawozdania

• • - zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0.00	0.00	0.00
• Środki pieniężne na początek okresu	9457782.68	12651406.12	0.00
• Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym	4141934.45	9457782.68	0.00
• • - o ograniczonej możliwości dysponowania	0.00	0.00	0.00
Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym			
Opis lub nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	359769463.01	371148585.17	0.00
• - korekty błędów	0.00	0.00	0.00
Opis lub nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy

wizualizacja sprawozdania

Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów	359769463.01	371148585.17	0.00
• Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	0.00	0.00	0.00
• • Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	9600000.00	9600000.00	0.00
• • • zwiększenie (z tytułu)	0.00	0.00	0.00
• • • • - wydania udziałów (emisji akcji)	0.00	0.00	0.00
• • • zmniejszenie (z tytułu)	0.00	0.00	0.00
• • • • - umorzenia udziałów (akcji)	0.00	0.00	0.00
• • Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	9600000.00	9600000.00	0.00
• Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	200322419.19	214652149.54	0.00
• • Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	2212409.57	-14329730.35	0.00

wizualizacja sprawozdania

• • • zwiększenie (z tytułu)	29366806.71	40065570.22	0.00
• • • • - emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0.00	0.00	0.00
• • • • - podziału zysku (ustawowo)	0.00	0.00	0.00
• • • • - podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	29366806.71	40065570.22	0.00
• • • zmniejszenie (z tytułu)	27154397.14	54395300.57	0.00
• • • • - pokrycia straty	27154397.14	7395300.57	0.00
• • • • 2 . wyłączenie spółki z grupy	352336.00	0.00	0.00
• • • • 3. wyplata dywidendy	26802061.14	47000000.00	0.00
• • Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	202534828.76	200322419.19	0.00
• Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	0.00	0.00	0.00

wizualizacja sprawozdania

• • Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0.00	0.00	0.00
• • • zwiększenie (z tytułu)	0.00	0.00	0.00
• • • zmniejszenie (z tytułu)	0.00	0.00	0.00
• • • • - zbycia środków trwałych	0.00	0.00	0.00
• • Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0.00	0.00	0.00
• Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	140206565.88	140206565.88	0.00
• • Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	-23213216.81	0.00	0.00
• • • zwiększenie (z tytułu)	0.00	0.00	0.00
• • • zmniejszenie (z tytułu)	23213216.81	0.00	0.00
• • • • podziału zysku	23213216.81	0.00	0.00

wizualizacja sprawozdania

wizualizacja sprawozdania

• • Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	116993349.07	140206565.88	0.00
• Różnice kursowe z przeliczenia	0.00	0.00	0.00
• Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	-25666053.98	-13737495.01	0.00
• • Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0.00	0.00	0.00
• • • - korekty błędów	0.00	0.00	0.00
• • • - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0.00	0.00	0.00
• • Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	35306531.92	40065570.22	0.00
• • • zwiększenie (z tytułu)	0.00	0.00	0.00
• • • • - podziału zysku z lat ubiegłych	0.00	0.00	0.00
• • • zmniejszenie (z tytułu)	-35306531.92	-40065570.22	0.00
• • • • - przeniesienie na kapitał zapsowy	-29366806.71	-40065570.22	0.00

wizualizacja sprawozdania

wizualizacja sprawozdania

• • • • - pokrycie strat z lat ubiegłych	-5939725.21	0.00	0.00
• • Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0.00	0.00	0.00
• • Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0.00	-13737495.01	0.00
• • • - korekty błędów	0.00	0.00	0.00
• • • - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0.00	0.00	0.00
• • Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-25666053.98	-13737495.01	0.00
• • • zwiększenie (z tytułu)	0.00	-11928558.97	0.00
• • • • - przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0.00	-11928558.97	0.00
• • • zmniejszenie (z tytułu)	4031841.14	0.00	0.00
• • • • pokrycie straty	1558534.66	0.00	0.00
• • • • wyłączenie spólki z grupy	2443306.48	0.00	0.00
• • Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-21634212.84	-25666053.98	0.00

wizualizacja sprawozdania

wizualizacja sprawozdania

• • Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-21634212.84	-25666053.98	0.00
• Wynik netto	31164943.19	35306531.92	0.00
• • zysk netto	31164943.19	35306531.92	0.00
• • strata netto	0.00	0.00	0.00
• • odpisy z zysku	0.00	0.00	0.00
Opis lub nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	338658908.18	359769463.01	0.00
Opis lub nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	0.00	0.00	0.00
Dodatkowe informacje i objaśnienia skonsolidowanego sprawozdania finansowego			

wizualizacja sprawozdania

2. Informacja dodatkowa do skonsolidowanego finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 r.

Grupa Kapitałowa WAN S.A.

Informacja dodatkowa
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 r.

Grupa Kapitałowa WAN S.A. 2

Informacja dodatkowa za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024r.

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

1 Informacje o jednostkach **zależnych**

a) Zgodnie ze statutem jednostek **zależnych czas trwania działalności jednostek zależnych** jest nieograniczony.

b) **Skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym objęte zostały dane następujących** jednostek **zależnych***:

Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	**Udział Spółki w %**
1	**„WAN 2" Sp. z o.o.**	Warszawa	100
2	**„WAN 17" Sp. z o.o.**	Warszawa	100
3	**„WAN 26" Sp. z o.o.**	Warszawa	100
4	**„WAN 28"** Sp. z o.o.	Warszawa	100
5	**„WAN 35" Sp. z o.o.**	Warszawa	100
6	**„WAN 44" Sp. z o.o**	Warszawa	100
7	**„WAN 48" Sp. z o.o**	Warszawa	100
8	"WAN 82" Sp. z o.o.	Warszawa	51,03
9	"WAN 83" Sp. z o.o.	Warszawa	100
10	"WAN 84" Sp. z o.o.	Warszawa	100
11	"WA 2000" Sp. z o.o.	Warszawa	100
12	Secret II Sp. z o.o.	Warszawa	100

Poprzez „WAN 44" Sp. z o.o.

Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	**Udział Spółki w %**
1	**„WAN 4" Sp. z o.o.**	Warszawa	100,00

Poprzez „WAN 4" Sp. z o.o.

Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	**Udział Spółki w %**
1	WAN 24 Sp. z o.o.	Warszawa	100

***Tabelę sporządzono z punktu widzenia sprawozdań jednostkowych.**

2 **Zagrożenie kontynuacji działalności** Grupy

Nie stwierdzono zagrożenia kontynuacji działalności Grupy.

3 **Znaczące zdarzenia z lat ubiegłych ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym**

W roku obrotowym nie wystąpiły znaczące zdarzenia dotyczące lat ubiegłych, które wymagały ujęcia w bieżącym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

4 Kursy wymiany walut obcych

	31.12.2024 zł	**31.12.2023 zł**
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu		
Kurs wymiany USD na polski złoty	4,1012	3,9350
Kurs wymiany EUR **na polski złoty**	4,2730	4,348
Kurs wymiany CHF na polski złoty	4,5371	4,6828

Grupa Kapitałowa WAN S.A.

Informacja dodatkowa za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024r.

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

5 Korekty wynikające z różnic w zasadach rachunkowości stosowanych przez jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Sprawozdania finansowe jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie wymagały przekształcania w celu dostosowania danych do metod i zasad wyceny przyjętych przez Jednostkę dominującą. Spółki stosują metody wyceny aktywów i pasywów oraz zasady sporządzania sprawozdań finansowych zgodne z zasadami rachunkowości przyjętymi przez Jednostkę dominującą.

6 Wartości niematerialne i prawne – zmiany w ciągu roku obrotowego

		Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i	Razem
		zł	zł	zł
Wartość brutto na	**01.01.2024**	**16 088 231,81**	**24 620,30**	**16 112 852,11**
Zwiększenia:		-	-	-
Zmniejszenia		-	-	-
Wartość brutto na	**31.12.2024**	**16 088 231,81**	**24 620,30**	**16 112 852,11**
Umorzenie na	**01.01.2024**	**12 800 054,38**	**24 620,30**	**12 824 674,68**
Zwiększenia		3 288 177,43	-	**3 288 177,43**
- amortyzacja		3 288 177,43	-	**3 288 177,43**
Umorzenie na	**31.12.2024**	**16 088 231,81**	**24 620,30**	**16 112 852,11**
Stan na	**01.01.2024**	-	-	-
Stan na	**31.12.2024**	-	-	-

7 Rzeczowe aktywa trwałe – zmiany w ciągu roku obrotowego

		Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
		zł	zł	zł	zł	zł	zł
Wartość brutto na	**01.01.2024**	36 000,00	200 398,41	555 435,48	307 476,48	3 251 728,78	4 351 039,15
Zwiększenia:		-	-	-	137 417,43	2 443 357,72	2 580 775,15
- nabycie		-	-	-	137 417,43	2 443 357,72	2 580 775,15
- przeniesienie		-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia:		-	-	(14 429,88)	-	(1 024 123,22)	(1 038 553,10)
- sprzedaż		-	-	-	-	(1 024 123,22)	(1 024 123,22)
- likwidacja		-	-	(14 429,88)	-	-	(14 429,88)
Wartość brutto na	**31.12.2024**	36 000,00	200 398,41	541 005,60	444 893,91	4 670 963,28	5 893 261,20
Umorzenie na	**01.01.2024**	-	157 427,02	459 107,63	203 651,69	526 833,91	1 347 020,25
Zwiększenia:		-	490,89	26 294,67	32 922,71	60 302,22	120 010,49
- amortyzacja		-	490,89	26 294,67	32 922,71	60 302,22	120 010,49
Zmniejszenia:		-	-	-	137 416,71	-	137 416,71
- sprzedaż		-	-	-	137 416,71	-	137 416,71
Umorzenie na	**31.12.2024**	-	157 917,91	485 402,30	373 991,11	587 136,13	1 604 447,45
Wartość netto		-	-	-	-	-	-
Stan na	**01.01.2024**	36 000,00	42 971,39	96 327,85	103 824,79	2 724 894,87	3 004 018,90
Stan na	**31.12.2024**	36 000,00	42 480,50	55 603,30	70 902,80	4 083 827,15	4 288 813,75

Grupa Kapitałowa WAN S.A.
Informacja dodatkowa za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024r.
Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

8 Rzeczowe aktywa trwałe – według tytułów własności

	31.12.2024 zł	31.12.2023 zł
Środki trwałe własne	4 288 813,75	3 004 018,90
Razem środki trwałe w ewidencji bilansowej	**4 288 813,75**	**3 004 018,90**

	31.12.2024 zł	31.12.2023 zł
Środki trwałe używane na podstawie umów leasingu	952 830,49	902 537,00
Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych środków trwałych używanych na podstawie umów leasingowych	**952 830,49**	**902 537,00**

Stan gruntów użytkowanych wieczyście	Stan 31.12.2024 r. zł
Grunt pod stacją energetyczną Al. Jana Pawła II 80	36 000,00
Razem grunty	**36 000,00**

9 Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe, w roku bieżącym wyniosły 2 580 775,15 zł i poniesione były w normalnym toku działalności.
Grupa w bieżącym roku nie poniosła nakładów na ochronę środowiska.
Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego Grupa nie planuje nakładów na niefinansowe aktywa trwałe lub na ochronę środowiska w kolejnym roku obrotowym.

Grupa Kapitałowa WAN S.A.

Informacja dodatkowa za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024r.

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

10 Inwestycje długoterminowe – zmiany w ciągu roku obrotowego

	Nieruchomości	Udziały i akcje	Pożyczki udzielone w pozostałych jednostkach	Razem
	zł	zł	zł	zł
Stan na 01.01.2024	**323 657 031,19**	**88 880,00**	**50 128 859,07**	**373 874 770,26**
Zwiększenia	**52 538 427,53**	-	-	**52 538 427,53**
- przeszacowanie	**52 538 427,53**	-	-	**52 538 427,53**
Zmniejszenia	**(74 924 178,51)**	-	**(34 492 978,49)**	**(109 417 157,00)**
- wyłączenie z konsolidacji	**(14 536 611,81)**	-	-	**(14 536 611,81)**
- przeszacowanie	**(30 379 853,18)**	-	-	**(30 379 853,18)**
- sprzedaż/spłata	**(20 373 071,93)**	-	-	**(20 373 071,93)**
- likwidacja	-	-	-	-
- przeniesienie	**(9 634 641,59)**	-	-	**(9 634 641,59)**
Stan na 31.12.2024	**301 271 280,21**	**88 880,00**	**15 635 880,58**	**316 996 040,79**

11 Inne krótkoterminowe aktywa finansowe

Krótkoterminowe aktywa finansowe obejmują: lokaty bankowe i środki zgromadzone na rachunkach bankowych w łącznej kwocie 4 141 934,45 zł. oraz udzielone pożyczki w wysokości 67 221 772,19 zł.

	Udzielone pożyczki
	zł
Stan na 01.01.2024	**324 273,97**
Zwiększenia	**66 897 498,22**
- udzielenie	66 897 498,22
Zmniejszenia	-
Stan na 31.12.2024	**67 221 772,19**

12 Zapasy

Materiały	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Kraków, ul. Powstańców Śląskich	4 154 956,64	4 154 956,64
Pieńki Osuchowskie, gm. Mszczonów	4 818 114,45	4 818 114,45
Cisówka, gm. Stanisławów	229 099,74	229 099,74
Warszawa, Herbowa	800 000,00	800 000,00
Węgorzewo ul. Mała 5	-	3 779 827,08
Park Chojnów Solec etap II	8 071 797,00	8 071 797,00
Kraków, ul. Narutowicza 23	523 302,00	523 302,00
Warszawa u. Poleczki	1 769 110,00	1 769 110,00
Korekty konsolidacyjne (wyłączenie wyniku na transakcjach w grupie)	7 903,30	-17 796,70
Razem	**20 374 283,13**	**24 128 410,21**

Grupa Kapitałowa WAN S.A. 6

Informacja dodatkowa za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024r.

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

Półprodukty i produkty w toku	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Łódź ul Biegunowa etap II, III, IV (w tym alokacja ceny nabycia spółki posiadającej zapas)	-	34 302 799,91
Warszawa, Marymoncka 8	-	28 074 740,19
Mińsk Mazowiecki Srebrzysta Polana	6 629 433,13	6 128 292,13
Warszawa ul. Dzika	25 455 233,31	25 455 233,31
Warszawa, ul Sporna	36 024,71	36 024,71
Węgorzewo ul. Mała 5	3 779 827,08	-
Korekty konsolidacyjne (wyłączenie wyniku na transakcjach w grupie)	-212 260,32	-
Razem	**35 688 257,91**	**93 997 090,25**

Produkty gotowe	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Warszawa, Marymoncka 8	7 680 303,42	-
Łódź ul Biegunowa etap II, III, IV (w tym alokacja ceny nabycia spółki posiadającej zapas)	16 150 025,84	-
Milanówek ul. Ludna	-	-
Razem	**23 830 329,26**	**0,00**

Towary	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Warszawa Jeziorki 49 lok 1,2	1 702 592,60	1 991 454,07
Park Chojnów Solec ul. Anyżkowa	451 556,00	451 556,00
Łódź ul. Spadochroniarzy 20F 20G	-	1 778 786,90
Węgorzewo ul. Mała 6 lokale usługowe	2 821 474,70	2 821 474,70
Niepiekła gm. Załuski	3 510 125,87	3 510 125,87
Adamowice działka nr 89, gm. Mszczonów	4 284 940,00	4 284 940,00
Adamowice działka nr 90, gm. Mszczonów	2 422 290,10	2 422 290,10
korekty konsolidacyjne	-1 250 671,03	-161 917,16
Razem	**13 942 308,24**	**17 098 710,48**

Zaliczki na dostawy	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Pozostałe zaliczki na dostawy	677 317,41	780 952,01
Razem	**677 317,41**	**780 952,01**

Nakłady poniesione w 2024 roku na nieruchomości położone Warszawie znajdujące się w produkcji w toku są prezentowane w rozliczeniach międzyokresowych czynnych do czasu realizacji umowy GRI.

	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary	Zaliczki na dostawy	Razem
	zł	zł	zł	zł	zł	zł
01.01.2024	**24 128 410,21**	**93 997 090,25**	**-**	**17 098 710,48**	**780 952,01**	**136 005 162,95**
Zwiększenia	**-**	**4 933 480,28**	**23 830 329,26**	**-**	**-**	**28 763 809,54**
-nabycie	-	505 025,00	-	-	-	**505 025,00**
- przeniesienie	-	4 428 455,28	23 830 329,26	-	-	**28 258 784,54**
Zmniejszenia	**(3 754 127,08)**	**(63 242 312,62)**	**-**	**(3 156 402,24)**	**(103 634,60)**	**(70 256 476,54)**
- sprzedaż	-	(40 684 605,52)	-	(1 298 931,30)	(103 634,60)	**(42 087 171,42)**
- przeniesienie	(3 754 127,08)	(22 557 707,10)	-	(1 857 470,94)	-	**(28 169 305,12)**
31.12.2024	**20 374 283,13**	**35 688 257,91**	**23 830 329,26**	**13 942 308,24**	**677 317,41**	**94 512 495,95**

13 Odpisy aktualizujące wartość należności

	31.12.2024	31.12.2023
	zł	zł
Stan na początek roku	16 449 978,88	14 834 618,12
Zwiększenia	726 103,19	1 615 360,76
Korekta uprzednio dokonanego odpisu **(rozwiązanie)**	(6 842 076,33)	-
Wyłączenie z konsolidacji	-	-
Stan na koniec roku	**10 334 005,74**	**16 449 978,88**

14 Inne należności krótkoterminowe

	Kaucje **zabezpieczające płatności rat** kredytu	**Inne należności krótkoterminowe**	Razem
	zł	zł	zł
Stan na **01.01.2024**	-	1 879 475,65	1 879 475,65
Zwiększenia	-	-	-
Zmniejszenia	-	(1 780 365,41)	**(1 780 365,41)**
- zwrot	-	(1 780 365,41)	**(1 780 365,41)**
Stan na **31.12.2024**	-	**99 110,24**	**99 110,24**

15 Rozliczenia międzyokresowe czynne

	31.12.2024	31.12.2023
	zł	zł
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 920 902,00	4 476 210,61
	1 920 902,00	**4 476 210,61**

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Opłacone ubezpieczenia oraz inne do rozliczenia w czasie	130 399,77	1 245 228,73
VAT do rozliczenia	12 593,24	206 616,94
Poniesione nakłady do rozliczenia w przyszłym okresie	761 837,07	-
Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-
	904 830,08	**1 451 845,67**
	904 830,08	**5 983 536,28**

16 Kapitał zakładowy Jednostki dominującej

Kapitał zakładowy Spółki na 31 grudnia 2024 r. składał się z 96 tysięcy akcji o wartości nominalnej 100 zł każda.

Na 31 grudnia 2024 r. akcjonariuszami Spółki byli:

Przedsiębiorstwo ANRA spółka z o.o. – 11.056 akcji – 11,52%
W.A. Hotele spółka z o.o. – 28.323 akcji – 29,50%
VENUS FINANCIERE SA – 19.720 akcji – 20,54%
WAN 11 spółka z o.o.– 25.509 akcji – 26,57%
Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe WITAN spółka z o.o. – 11.392 akcji – 11,87%

17 Rezerwy na zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego – zmiany w ciągu roku obrotowego

	zł
Stan na 1.01.2024	**40 396 911,00**
-Utworzone	9 982 301,23
-Wykorzystane	(2 703 008,73)
-Rozwiązane	(3 571 873,50)
Stan na 31.12.2024	**44 104 330,00**

18 Zobowiązania długoterminowe – struktura czasowa według wymagalności

Kredyty i pożyczki	**31.12.2024**	**31.12.2023**
	zł	**zł**
powyżej 1 roku do 3 lat	44 921 068,47	39 752 352,58
powyżej 3 do 5 lat	-	-
powyżej 5 lat	-	-
	44 921 068,47	**39 752 352,58**

Grupa Kapitałowa WAN S.A.
Informacja dodatkowa za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024r.
Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

19 Zobowiązania finansowe – charakterystyka instrumentów finansowych

Zobowiązania finansowe długoterminowe

Lp.	Numer serii	Kapitał
1	OBLIGACJE SERIA MOUNTH	18 000 000,00
2	OBLIGACJE SERIA B	16 500 000,00
	Razem	**34 500 000,00**

Zobowiązania finansowe krótkoterminowe

Lp.	Numer serii	Kapitał
1	OBLIGACJE SERIA B	10 100 000,00
	Razem	**10 100 000,00**

20 Zobowiązania krótkoterminowe

	31.12.2024 zł	31.12.2023 zł
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe		
- zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek - część krótkoterminowa	34 748 468,29	26 243 678,63
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług	4 969 417,44	8 684 753,44
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	10 100 000,00	-
- zobowiązania z tytułu podatków, ubezpieczeń i innych świadczeń	5 663 968,64	2 189 501,21
- zaliczki otrzymane na poczet sprzedaży lokali mieszkalnych	12 664 369,98	31 979 186,50
- otrzymane kaucje, inne	6 632 973,13	3 183 885,59
- fundusze specjalne	21,42	21,42
Razem	**74 779 218,90**	**72 281 026,79**

21 Informacje o odsetkach naliczonych od dłużnych instrumentów finansowych, pożyczek udzielonych i należności własnych

Przychody z tytułu odsetek	2024 zł	2023 zł
Odsetki otrzymane	1 731 145,72	1 789 505,44
Odsetki niezrealizowane	-	-
Razem	**1 731 145,72**	**1 789 505,44**

Grupa Kapitałowa WAN S.A.
Informacja dodatkowa za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024r.
Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

22 Koszty z tytułu odsetek od zobowiązań finansowych

	2024 zł	2023 zł
zapłacone odsetki od kredytów bankowych	4 132 763,15	3 288 176,35
zapłacone odsetki od obligacji	6 307 284,00	3 088 956,48
pozostałe zapłacone odsetki	494 395,66	1 328 613,67
Razem	**10 934 442,81**	**7 705 746,50**

23 Przychody i koszty finansowe inne

Inne przychody finansowe	2024 zł	2023 zł
Spisane zobowiązania finansowe	10 000,00	-
Wycena różnic kursowych od kredytów i pożyczek	1 293 142,15	-
Pozostałe przychody finansowe	379 315,85	-
Wycena kredytów	-	52 322,54
Razem	**1 682 458,00**	**52 322,54**

Inne koszty finansowe	2024 zł	2023 zł
Ujemne różnice kursowe	311 793,33	2 402 952,08
Inne koszty bankowe (prowizje i opłaty)	245 900,41	786 472,02
Wycena różnic kursowych od kredytów i pożyczek	1 472 722,78	2 561 274,94
Razem	**2 030 416,52**	**5 750 699,04**

24 Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów

Wyszczególnienie	2024 zł	2023 zł
Przychody ze sprzedaży produktów	49 835 842,64	19 604 821,23
Przychody ze sprzedaży towarów	64 754 640,08	93 441 918,18
Przychody ze sprzedaży ogółem	**114 590 482,72**	**113 046 739,41**

Przychody zrealizowane przez Grupę w badanym roku obrotowym w całości zrealizowane były na rynku krajowym z wykonywania projektów budowlano-inwestycyjnych, sprzedaży nieruchomości oraz wynajmu powierzchni.

Grupa Kapitałowa WAN S.A.
Informacja dodatkowa za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024r.
Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

25 Pozostałe przychody i koszty operacyjne

Inne przychody operacyjne	2024 zł	2023 zł
Wyceny nieruchomości	38 541 276,04	38 825 221,16
Naliczone kary, odszkodowania	71 750,00	1 264 986,82
Rozwiązanie rezerw i odpisów aktualizujących	190 000,00	290 000,00
Spisanie przedawnionych zobowiązań	9 259,26	924 151,59
Zwroty kosztów sądowych	100 000,00	-
Pozostałe przychody operacyjne	402 742,34	830 929,60
Razem	**39 315 027,64**	**42 135 289,17**

Inne koszty operacyjne	2024 zł	2023 zł
Spisane wierzytelności	128 571,55	-
Darowizny	42 466,00	-
Odpisy aktualizujące należności	199 101,00	1 615 360,76
Opłaty sądowe i komornicze	886 208,00	745 095,19
Kary	59 055,36	-
Utworzenie rezerw	262 700,00	290 000,00
Opłaty przekształceniowe	-	412 083,32
Likwidacja nakładów na lokale w leasingu	-	77 000,00
Pozostałe koszty operacyjne	297 908,17	1 018 223,06
Razem	**1 876 010,08**	**4 157 762,33**

26 Struktura środków pieniężnych dla potrzeb skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych

	31.12.2024 zł	31.12.2023 zł
Środki pieniężne w kasie	49 621,93	139 161,19
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	4 092 312,52	9 296 689,65
Środki pieniężne na rachunkach VAT	0,00	21 931,84
	4 141 934,45	**9 457 782,68**
Krótkoterminowe aktywa finansowe zaklasyfikowane dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych do środków pieniężnych	-	-
Razem środki pieniężne dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych	**4 141 934,45**	**9 457 782,68**

27 Podatek dochodowy

Grupa Kapitałowa nie jest podatnikiem podatku dochodowego w rozumieniu ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.
Podatek wyliczony na podstawie stawek CIT obowiązujących poszczególne Spółki.
Władze podatkowe mogą w przeprowadzić kontrole ksiąg rachunkowych i rozliczeń podatkowych w ciągu 5 lat od zakończenia roku, w którym złożono deklaracje podatkowe i obciążyć Spółki z Grupy dodatkowym wymiarem podatku wraz z karami i odsetkami. W opinii Zarządu Jednostki dominującej nie istnieją okoliczności wskazujące na możliwość powstania istotnych zobowiązań z tego tytułu.

Grupa Kapitałowa WAN S.A.

Informacja dodatkowa za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024r.

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

28 Podatek odroczony

Dodatnie różnice przejściowe między wykazaną w księgach rachunkowych wartością aktywów, a ich wartością podatkową, w tym:	**31.12.2024**	**31.12.2023**
	zł	**zł**
Wycena nieruchomości	220 027 080,91	194 646 556,32
Wycena kaucji zabezpieczających płatności rat kredytów	-	36 810,53
Kary umowne	8 134 273,68	14 432 975,26
Wycena pożyczek udzielonych podmiotom pozostałym	1 800 568,42	535 863,16
Pozostałe wyceny	2 166 131,57	2 963 115,79
Razem dodatnie różnice przejściowe	232 128 054,58	212 615 321,05
Rezerwa na podatek dochodowy odroczony **(według stawki (19%/19%)**	**44 104 330,00**	**40 396 911,05**

Ujemne różnice przejściowe między wykazaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów, a ich wartością podatkową, w tym:	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Wycena nieruchomości	386 000,00	524 165,05
Wycena wartość podatkowa przedmiotu leasingu w WAN LEASING Sp. z o.o.	-	3 699 600,00
Koszty badania sprawozdania, wycen, pozostałe	262 700,00	190 000,00
Odpisy aktualizujące	8 134 273,68	14 330 952,84
Wycena rezerw na przyszłe koszty	-	484 466,32
Wycena odsetek od kredytów i pożyczek	641 556,00	4 116 110,53
Wycena różnic kursowych od kredytów	-	214 110,53
Pozostałe różnice przejściowe	685 478,95	-
Razem ujemne różnice przejściowe	10 110 008,63	23 559 405,26
Aktywa z tytułu podatku dochodowego odroczonego (19%/19%)	**1 920 902,00**	**4 474 348,61**

29 Działalność zaniechana

W trakcie roku obrotowego jednostki powiązane nie zaniechały i nie planują zaniechania prowadzenia działalności.

30 Zobowiązania warunkowe

LOKALIZACJA NIERUCHOMOŚCI	NUMER LOKALU/NUMER KSIĘGI	WŁAŚCICIEL NIERUCHOMOŚCI	OPIS HIPOTEKI
Jana Pawła II	Lok nr 1 - WA4M/ 00235496/4	WAN 26	hipoteka umowna DJM TRUST ADMINISTRATOR SP. Z O.O., 12 000 000,- **zł**

Grupa Kapitałowa WAN S.A.

Informacja dodatkowa za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024r.

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

Jana Pawła II	Lok. nr 3 - WA4M/ 00306497/0	WAN 26	**1. hipoteka umowna łączna** MBANK, 19.650.000, - **zł,** **2. hipoteka umowna łączna** MBANK, 7.740.000, - **zł**
Jana Pawła II	Lok. nr VI - WA4M/ 00234838/7	WAN 26	hipoteka umowna DJM TRUST ADMINISTRATOR SP. Z O.O., 12 000 000,- **zł**
Jana Pawła II	Lok. nr VII - WA4M/ 00234839/4	WAN SA	**1. hipoteka umowna łączna** MBANK, 19.650.000,- **zł,** **2. hipoteka umowna łączna** MBANK, 7.740.000,- **zł**
Jana Pawła II	Lok. nr VIII - WA4M/00234840/4	WAN 26	**1. hipoteka umowna łączna** MBANK, 19.650.000,- **zł,** **2. hipoteka umowna łączna** MBANK, 7.740.000,- **zł, Wzmianki z 09.12.2024 r. o wykreśleniu hipotek umownych łącznych MBANK** 3. hipoteka umowna DJM TRUST ADMINISTRATOR SP. Z O.O., 3 000 000,- **zł**
Jana Pawła II	Lok. 157 - WA4M/00306307/2	WAN S.A.	**1. hipoteka umowna łączna** MBANK, 19.650.000,- **zł,** **2. hipoteka umowna łączna** MBANK, 7.740.000,- **zł**
ul. Taneczna 30	WA2M/00451880/9	WAN 2	hipoteka umowna DJM TRUST ADMINISTRATOR SP. Z O.O., 24.750.000,- **zł"**
ul. Mała 6	Lok. II - OL2G/00020421/5	WAN 26	hipoteka umowna, 5.500.000,- **zł, FAKTORIA sp. z o.o.**
ul. Mała 6	lok. I - OL2G/00020859/4	WAN 26	hipoteka umowna, 5.500.000,- **zł, FAKTORIA sp. z o.o.**
Popłacińska	PL1P/00083496/3	WAN 44	**hipoteka umowna łączna** VELO BANK, 30.000.000,- **zł,**

Popłacińska	PL1P/00083498/7	WAN 44/WAN 17	**hipoteka umowna łączna** VELO BANK, 30.000.000,- **zł,**
Popłacińska	PL1P/00083497/0	WAN 44/WAN 17	**hipoteka umowna łączna** VELO BANK, 30.000.000,- **zł,**
Popłacińska	PL1P/00087908/3	WAN 44	**hipoteka umowna łączna** VELO BANK, 30.000.000,- **zł,**
Popłacińska	PL1P/00135614/7	WAN 17	**hipoteka umowna łączna** VELO BANK, 30.000.000,- **zł,**
Popałcińska	PL1P/00135613/0	WAN 17	**hipoteka umowna łączna** VELO BANK, 30.000.000,- **zł,**
Adamowice	PL1Z/ 00036424/1	WAN 26	hipoteka umowna, 5.500.000,- **zł, FAKTORIA sp. z o.o.**
Adamowice	PL1Z/00018595/8	WAN 26	hipoteka umowna, 5.500.000,- **zł, FAKTORIA sp. z o.o.**
Załuski, Niepiekła	PL1L/ 00030736/8	WAN 26	hipoteka umowna, Robert Szustkowski, 1.000.000,- euro
Wola Pękoszewska	LD1R/ 00033529/2	W.A. 2000	**hipoteka umowna łączna,** GWW GRYNHOFF I PARTNERZY RADCOWIE PRAWNI I DORADCY **PODATKOWI SPÓŁKA** PARTNERSKA, 23.683.500,- **zł**
Sklęczki	LD1K/00042857/0	WAN 28	**1. hipoteka umowna łączna** VELO BANK, 30.000.000,- **zł, 2. hipoteka umowna łączna** VELO BANK, 60.000.000,- **zł,**
Sklęczki	LD1K/00031314/2	WAN 28	**1. hipoteka umowna łączna** VELO BANK, 30.000.000,- **zł, 2. hipoteka umowna łączna** VELO BANK, 60.000.000,- **zł,**
Bisztynek	OL1B/00010321/9	WAN 26	hipoteka umowna, Robert Szustkowski, 1.000.000,- euro

31 Wspólne przedsięwzięcia niepodlegające konsolidacji

Nie wystąpiły w Grupie kapitałowej w badanym roku wspólne przedsięwzięcia niepodlegające konsolidacji.

32 Umowy nieuwzględnione w bilansie

W roku objętym sprawozdaniem finansowym Grupa nie była stroną istotnych umów nieuwzględnionych w bilansie.

33 Założenie kontynuacji

Zarząd uznaje, że założenie kontynuacji działalności jest zasadne. Aktywa i zobowiązania są wykazywane przy założeniu, że Grupa będzie mogła uzyskać korzyści ekonomiczne z aktywów i wypełnić zobowiązania w toku zwykłej działalności. Grupa stosuje założenie o kontynuacji działalności dopóty, dopóki nie staje się pewne, że nie będzie kontynuowała działalności w dającej się przewidzieć przyszłości obejmującej okres nie krótszy niż jeden rok od dnia bilansowego.

Ustalając zdolność do kontynuowania działalności, uwzględniono wszystkie informacje dostępne na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego.

Po dniu bilansowym do dnia podpisania sprawozdania finansowego nie miały miejsca istotne zdarzenia wpływające na sytuację majątkową i finansową Grupy.

34 Zatrudnienie

Zatrudnienie w poszczególnych grupach zawodowych na dzień 31.12.2024 r. wyniosło:

	Liczba osób
Stanowiska robotnicze	3
Stanowiska nierobotnicze	11
Przeciętne zatrudnienie	**14**

35 Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

Wynagrodzenie wypłacone i należne (łącznie z wynagrodzeniem z zysku) wyniosło: 232 680 zł.

Rada Nadzorcza nie pobiera wynagrodzenia z tytułu umowy o pracę.

36 Transakcje z osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorujących

W 2024 roku wystąpiły transakcje z osobami wchodzącymi w skład Rady Nadzorczej wyniosły

928 911,81 **zł.**

W 2024 roku wystąpiły transakcje z osobami wchodzącymi w skład Zarządu w wysokości

1 518 854 **zł.**

Grupa Kapitałowa WAN S.A.
Informacja dodatkowa za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024r.
Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

37 Transakcje z jednostkami powiązanymi

Wypłata dywidendy 53 000 000,00 zł

W roku obrotowym objętym sprawozdaniem finansowym Grupa nie zawarła innych istotnych transakcji na warunkach innych niż rynkowe ze stronami powiązanymi.

38 Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

	2024 zł	2023 zł
Badanie ustawowe w rozumieniu § 2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach *	151 500,00	146 000,00
Razem	**151 500,00**	**146 000,00**

*- podane wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania obejmuje łącznie wynagrodzenie za badanie wg PSR sprawozdania finansowego jednostkowego Spółki WAN S.A., sprawozdania skonsolidowanego Grupy WAN.

39 Zdarzenia po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym do dnia podpisania sprawozdania finansowego nie miały miejsca istotne zdarzenia wpływające na sytuację majątkową i finansową Grupy.

40 Informacja dotycząca przekroczenia progu zakładanego zadłużenia

	Prognoza 2024	Prognoza Pasywów	**prognoza %**	wykonanie 2024	Wykonanie Pasywa	**wykonanie %**
dług WAN	52 000	481 000	**10,8**	89 926	472 429	**19,0%**
dług GK WAN	72 000	558 000	**12,9**	90 345	502 995	**18,0%**

Różnica pomiędzy prognozowanym poziomem zobowiązań finansowych oraz ich udziałem w sumie pasywów, a ich stanem rzeczywistym na koniec 2024 roku według ksiąg rachunkowych, wynika w największym stopniu z większego niż zakładano zadłużenia Spółki i Grupy, związanego między innymi z emisjami nowych serii obligacji na łączną kwotę 26,5mln i brakiem przedterminowych wykupów emisji zrealizowanych przed 2024 rokiem oraz niższego niż szacowano łącznego poziomu pasywów, co w efekcie spowodowało zmianę struktury pasywów. Zwiększone zadłużenie wynikało z bieżących potrzeb Grupy oraz konieczności ponoszenia nakładów na pre-development nowych projektów.
Ponadto prognoza kształtowania się zobowiązań finansowych Spółki i Grupy na ostatni dzień roku obrotowego 2024 ma charakter szacunkowy, a różnica pomiędzy wartością przedstawioną w prognozie a rzeczywistym stanem tych zobowiązań wynikającym z ksiąg rachunkowych, w opinii Zarządu, nie jest istotna.

41 **Inne informacje mające istotny wpływ na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz** wynik finansowy Grupy

W badanym okresie nie zidentyfikowano informacji mających istotny wpływ na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz na wynik finansowy Grupy WAN S.A.

Sergiusz Jan Kulka Elektronicznie podpisany przez Sergiusz Jan Kulka Data: 2025.05.21 12:48:14 +02'00'

Aneta Zdulska Elektronicznie podpisany przez Aneta Zdulska Data: 2025.05.21 13:25:16 +02'00'

3. Sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej Emitenta za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 r.

WAN
Grupa kapitałowa z siedzibą w Warszawie

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.

1. PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE

1.1. Informacje ogólne
1.2. Kapitały własne Grupy
1.3. Siedziba i obszar działania Grupy
1.4. Zatrudnienie

2. POSIADANE UDZIAŁY

2.1. Udziały w innych podmiotach
2.2. Nabycie udziałów (akcji) własnych

3. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY JAKIE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM, A TAKŻE PO JEGO ZAKOŃCZENIU, DO DNIA ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

4. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ GRUPY

5. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU

6. AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA

7. INSTRUMENTY FINANSOWE W ZAKRESIE RYZYKA

1. PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE

1.1. Informacje ogólne

Rok obrachunkowy 2024 był kolejnym rokiem umacniania pozycji rynkowej Grupy. Odnośnie podstawowych danych dotyczących funkcjonowania Grupy stwierdzić należy, iż:

1/ Zgodnie z § 24 ust. 2 pkt 6 Statutu Spółki, jednomyślną uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 20 maja 2020 r., powołani w skład Zarządu Spółki zostali Pani Aneta Zdulska, której powierzono funkcję Członka Zarządu. W dniu 2 sierpnia 2021 roku powołany w skład Zarządu Spółki został Pan Sergiusz Kulka, któremu powierzono funkcję Członka Zarządu.

2/ w okresie objętym sprawozdaniem w skład Rady Nadzorczej wchodziły następujące osoby:
- Pan Witold Anyszka – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Pan Marian Nizioł – Członek Rady Nadzorczej
- Pan Witold Daniłowicz – Członek Rady Nadzorczej do dnia 09.11.2024 r.
- Pan Rafał Anyszka – Członek Rady Nadzorczej od dnia 25.11.2024 r

3/ na podstawie umowy z dnia 18 stycznia 2003 roku obsługę księgową okresie od 01.01.2024 r. do 30.06.2024 r. w Grupie WAN w 2024 r. prowadziła firma „IGP SMART" Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Al. Jana Pawła II 80 lok.1, NIP: 5252881942, reprezentowaną przez Panią Iwonę Grundland – Prejzner, następnie na podstawie umowy z dnia 23.04.2024 r. w okresie od 01.07.2024 do 31.12.2024 r. księgowość prowadzona była przez firmę Badesta Accounting Sp. z o. o. Al. Jana Pawła II 80 lok. 39, NIP 5252492169. Księgi handlowe zgodnie z § 2 w/w umowy, przechowywane były w siedzibie Zarządu WAN S.A. tj. w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80 lok. 1.

1.2. Kapitały własne Grupy

Na dzień 31 grudnia 2024 roku kapitały własne Grupy wynosiły **338 658 908,18** zł w tym **9 600 000** zł kapitał podstawowy, kapitał zapasowy stanowił kwotę **202 534 828,76** zł natomiast kapitał rezerwowy stanowił kwotę **116 993 349,07** zł.

Na koniec roku obrachunkowego 2024 kapitał zakładowy przedstawiał się następująco:

Kapitał zakładowy Spółki na 31 grudnia 2024 r. składał się z 96 tysięcy akcji o wartości nominalnej 100 zł każda.

Na 31 grudnia 2024 r. akcjonariuszami Spółki byli:

Przedsiębiorstwo ANRA spółka z o.o. – 11.056 akcji – 11,52%
W.A. Hotele spółka z o.o. – 28.323 akcji – 29,50%
VENUS FINANCIERE SA – 19.720 akcji – 20,54%
WAN 11 spółka z o.o.– 25.509 akcji – 26,57%
Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe WITAN spółka z o.o. – 11.392 akcji – 11,87%

1.3. Siedziba i obszar działania Grupy

Na dzień 31 grudnia 2024 roku siedziba jednostki dominującej mieściła się w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80 lok. 1 w Warszawie.

1.4. Zatrudnienie

Liczba zatrudnionych na dzień 31 grudnia 2024 roku wynosiła 14 osób.

2. POSIADANE UDZIAŁY

2.1. Udziały w innych podmiotach

Na dzień 31 grudnia 2024 roku kapitałowy udział bezpośredni oraz pośredni jednostki dominującej w innych podmiotach był następujący:

Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	Udział Spółki w %
2.	„WAN 2" Sp. z o.o.	Warszawa	100
3.	„WAN 17" Sp. z o.o.	Warszawa	100
4.	„WAN 26" Sp. z o.o.	Warszawa	100
5.	„WAN 28" Sp. z o.o.	Warszawa	100
6.	„WAN 35" Sp. z o.o.	Warszawa	100
7.	„WAN 44" Sp. z o.o	Warszawa	100
8.	„WAN 48" Sp. z o.o	Warszawa	100
9.	"WAN 82" Sp. z o.o.	Warszawa	51,03
10.	"WAN 83" Sp. z o.o.	Warszawa	100
11.	"WAN 84" Sp. z o.o.	Warszawa	100
12.	"WA 2000" Sp. z o.o.	Warszawa	100
13.	Secret II Sp. z o.o.	Warszawa	100

Poprzez „WAN 44" Sp. z o.o.			
Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	Udział Spółki w %
1.	„WAN 4" Sp. z o.o.	Warszawa	100,00

Poprzez „WAN 4" Sp. z o.o.			
Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	Udział Spółki w %
1	WAN 24 Sp. z o.o.	Warszawa	100

2.2. Nabycie udziałów (akcji) własnych

Nie wystąpiło.

3. ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY, JAKIE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM, A TAKŻE PO JEGO

ZAKOŃCZENIU, DO DNIA ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nie wystąpiły.

4. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ GRUPY

W najbliższych latach Grupa nadal będzie umacniać swoją pozycję na rynku, skupiając się w największym stopniu na nowych projektach deweloperskich, realizowanych w obszarach mieszkaniowym oraz magazynowym.

W stopniu mniejszym niż miało to miejsce w trzech ostatnich latach, kontynuowana będzie sprzedaż portfela istniejących nieruchomości.

Zarówno w obszarze mieszkaniowym, jak i magazynowym, Grupa będzie konsumować w dużej mierze zgromadzony historycznie bank ziemi. Niemniej planuje również realizację projektów (w szczególności mieszkaniowych) w oparciu o nowo pozyskiwane grunty.

W dalszym ciągu Grupa będzie chciała realizować swoje projekty na rynkach dużych polskich miast (min Warszawa i okolice, Łódź, Płock) w przypadku projektów mieszkaniowych. Natomiast projekty magazynowe realizowane są i będą w najlepiej skomunikowanych lokalizacjach logistycznych (przy najważniejszych polskich drogach A1, S8, S7). Większość kluczowych dla Grupy projektów, zarówno mieszkaniowych jak i logistycznych będzie oddalonych od Centralnego Portu Komunikacyjnego (CPK) o mniej niż 100km.

Dywersyfikacja projektów zgodnie z powyższym, stanowi najlepszą odpowiedź na dynamicznie zmieniające się otoczenie oraz czynniki o charakterze makroekonomicznym. Dzięki zróżnicowanym projektom, Grupa ma możliwość szybkiego reagowania na zmiany i stosownie do tego alokować zasoby i środki.

W celu podniesienia skuteczności i efektywność działania w ramach Grupy Kapitałowej, WAN S.A. nadal będzie pełnił w prowadzonych inwestycjach funkcję Generalnego Realizatora Inwestycji, a poszczególne projekty inwestycyjne prowadzone będą poprzez istniejące, bądź nowe spółki celowe.

Zgodnie z obowiązującą strategią, niezmiennym celem na najbliższe lata będzie wybudowanie, a następnie sprzedaż lub komercjalizacja inwestycji o łącznej powierzchni użytkowej ok. 300 tyś. m2 (na tyle obliczona jest pojemność inwestycyjna aktualnie posiadanego banku ziemi).

Szacuje się, iż realizacja w/w projektów pozwoli nie tylko utrzymać dynamikę wzrostów ale i znacząco zwiększyć skalę działania Grupy.

5. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU

Nie dotyczy.

6. AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA

W 2024 roku przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi wyniosły **114 590 482,72 zł**, pozostałe przychody operacyjne **39 423 770,47 zł**, a przychody finansowe **3 650 662,80 zł**. Łączne przychody osiągnęły poziom **157 664 915,99 zł.** Grupa zamknęła rachunek wyników zyskiem bilansowym w wysokości brutto **41 988 373,19 zł**

Aktywa na koniec roku osiągnęły poziom **502 720 540,44 zł.** Odnotowano spadek aktywów o 7,9 % w stosunku do roku ubiegłego. Kapitały własne wynosiły na koniec 2024 roku **338 658 908,18 zł** i zmniejszyły się w stosunku do poprzedniego roku o 5,87 %.

7. INSTRUMENTY FINANSOWE W ZAKRESIE RYZYKA

Na rynku deweloperskim występują dwa podstawowe ryzyka finansowe: ryzyko zmiany cen oraz ryzyko kredytowe.

Ryzyko zmiany cen

Spółka WAN S.A. aktualnie narażona jest na ryzyko zmian cen nieruchomości i warunków ich wynajmu w stopniu umiarkowanym. W zakresie nieruchomości komercyjnych, Grupa znacząco zredukowała swój portfel nieruchomości wynajmowanych, a te nieruchomości które pozostały w portfelu zakłada sprzedać na przestrzeni 2025 roku. Posiadając te aktywa w większości przypadków wynajęte, Spółka jednoczenie nie identyfikuje czynników, mogących negatywnie wpłynąć na możliwość osiągnięcia rynkowej ceny sprzedaży w okresie najbliższych 12 miesięcy. Podobnie sytuacja wygląda z umowami najmu, i z przychodami z tytuły najmu. Grupa przez lata posiadała stabilny portfel najemców, budowany w oparciu o długoletnie umowy najmu, co jest znaczącym czynnikiem ograniczającym ryzyko zmian cen w przypadku czynszów.

Historycznie atrakcyjne nieruchomości znajdujące się w portfelu GK WAN, 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. Co w praktyce przekładało się na sprzedaż aktywów po cenach zgodnych z wycenami lub wyższych.

W obszarze nieruchomości mieszkaniowych, Grupa realizuje swoje projekty w atrakcyjnych lokalizacjach, co stanowi naturalny mechanizm stabilizacji cen, sprzedawanych nieruchomości. Spółka posiadając długoletnie doświadczenie w tym segmencie, precyzyjnie dopasowuje produkt mieszkaniowy do konkretnej lokalizacji, czym mityguje ryzyko konieczności zmiany ceny ze względu na brak popytu. W odniesieniu do czynników makro, Spółka przewiduje średnio- i długo- okresowo nieznaczne wzrosty cen wynikające z rosnącej podaży na wskutek obniżki stóp procentowych, co przy stabilnym koszcie wytworzenia m2 powierzchni mieszkalnej, wpływać będzie korzystnie na marże, osiągane przez Grupę.

Z innej strony, Spółka realizując projekty budowalne w oparciu o współpracę z Generalnymi Wykonawcami, w pewnym sensie transferuje ryzyko wiązane z cenami zakupu usług i materiałów. W okresie ostatniego roku nie wystąpiły negatywne zdarzenia, które zachwiałyby procesami budowlanymi i ich rentownością.

Ryzyko kredytowe

Występują tu dwa ryzyka: ryzyko zmiany stóp procentowych i ryzyko kursu walutowego. Grupa na bieżąco analizuje zmiany na rynku kredytowym, w tym głównie zmiany stóp procentowych oraz zmiany kursu walutowego. W związku ze znaczącą redukcją liczby nieruchomości na wynajem, ekspozycja na ryzyko walutowe znacząco spadła i Spółka nie przewiduje w najbliższym okresie żadnych zmian w tym zakresie.

Ograniczeniu ryzyka kredytowego służy też polityka utrzymywania względnie niskiego poziomu zadłużenia w stosunku do wartości kapitałów własnych. W perspektywie najbliższego roku spółka będzie zmniejszać zadłużenie, przy jednoczesnej zmianie charakteru długu, na finansowanie projektowe.

Sergiusz Jan Kulka Elektronicznie podpisany przez Sergiusz Jan Kulka Data: 2025.05.21 12:47:05 +02'00'

Aneta Zdulska Elektronicznie podpisany przez Aneta Zdulska Data: 2025.05.21 13:24:32 +02'00'

4. Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Emitenta za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 r.

Grant Thornton

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Grant Thornton Polska P.S.A.
ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E
61-**131 Poznań**
Polska

T +48 61 62 51 100
F +48 61 62 51 101
www.GrantThornton.pl

Dla Akcjonariuszy **"WAN" Spółka Akcyjna**

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego **Grupy Kapitałowej (Grupa Kapitałowa), w której jednostką dominującą jest "WAN" Spółka Akcyjna** (**Spółka Dominująca**) z **siedzibą** w **Warszawie, przy al. Jana Pawła II 80/1**, **na które składa się wprowadzenie do rocznego** skonsolidowanego **sprawozdania finansowego, skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31** grudnia 2024 roku, **skonsolidowany rachunek zysków i** strat, skonsolidowane zestawienie zmian w **kapitale (funduszu) własnym, skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu** oraz dodatkowe informacje i **objaśnienia.**

Naszym zdaniem **załączone roczne** skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- **przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej na dzień** 31 grudnia 2024 roku oraz jej wyniku finansowego **i przepływów pieniężnych** za rok obrotowy **zakończony w tym dniu** zgodnie z przepisami **ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości** (Ustawa o **rachunkowości) i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,**
- **jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę Kapitałową** przepisami prawa i postanowieniami statutu **Spółki Dominującej**.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z:

- **ustawą z** dnia 11 **maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze** publicznym (Ustawa o **biegłych rewidentach)** i
- **Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz Rady Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego** (KSB).

Grant Thornton Polska **Prosta spółka akcyjna**. Firma audytorska nr 4055.
Zarząd: **Tomasz Wróblewski – Prezes Zarządu, Dariusz Bednarski – Wiceprezes Zarządu, Jan Letkiewicz – Wiceprezes Zarządu.**
Adres siedziby: 61-**131 Poznań, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E. NIP: 782**-25-45-989, REGON: 302021882.
Rachunek bankowy: 31 1090 1476 0000 0001 3554 7340, **Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy, nr KRS** 0001002477.

Grant Thornton

Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania ***Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie*** *rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.*

Jesteśmy niezależni od spółek Grupy Kapitałowej zgodnie z ***Podręcznikiem Międzynarodowego kodeksu etyki zawodowych księgowych*** (w tym ***Międzynarodowymi standardami niezależności***) **Rady Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych (Kodeks IESBA) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów jako zasady etyki zawodowej biegłych rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają** zastosowanie do **badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne** zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki Dominującej *za roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe*

Zarząd Spółki Dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, **które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej** oraz wyniku finansowego **i przepływów pieniężnych Grupy Kapitałowej** zgodnie z przepisami Ustawy o **rachunkowości,** wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi, **przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości** oraz innymi **obowiązującymi przepisami prawa a także statutem Spółki Dominującej. Zarząd Spółki Dominującej** jest **również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia** rocznego skonsolidowanego **sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.**

Sporządzając roczne skonsolidowane **sprawozdanie finansowe Zarząd Spółki Dominującej** jest odpowiedzialny **za ocenę zdolności Grupy Kapitałowej do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie założenia kontynuowania działalności, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd Spółki Dominującej albo zamierza dokonać likwidacji Grupy Kapitałowej**, albo **zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.**

Zgodnie z Ustawą o rachunkowości Zarząd oraz Członkowie Rady Nadzorczej Spółki Dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby roczne skonsolidowane **sprawozdanie finansowe spełniało wymagania** przewidziane w **Ustawie o rachunkowości**. **Członkowie Rady Nadzorczej Spółki Dominującej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Grupy Kapitałowej**.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta *za badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego*

Naszym celem jest uzyskanie racjonalnej pewności, czy roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako **całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego rocznego** skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Grupy Kapitałowej ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółki Dominującej obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- **identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia** rocznego skonsolidowanego sprawozdania **finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury**

© Grant Thornton. Wszystkie prawa zastrzeżone

Grant Thornton

badania odpowiadające na te ryzyka i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może być związane ze zmową, fałszerstwem, celowymi pominięciami, wprowadzeniem w błąd lub obejściem kontroli wewnętrznej;

- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Grupy Kapitałowej;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz racjonalność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółki Dominującej;
- oceniamy odpowiedniość przyjęcia przez Zarząd Spółki Dominującej założenia kontynuacji działalności oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, które mogą podawać w znaczącą wątpliwość zdolność Grupy Kapitałowej do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na związane z tym ujawnienia w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, zmodyfikowanie naszej opinii. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Grupa Kapitałowa nie będzie kontynuować działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia będące jego podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację;
- uzyskujemy wystarczające i odpowiednie dowody badania odnośnie informacji finansowych jednostek lub działalności gospodarczych wewnątrz Grupy Kapitałowej w celu wyrażenia opinii na temat rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Jesteśmy odpowiedzialni za kierowanie, nadzór i przeprowadzenie badania Grupy Kapitałowej i pozostajemy wyłącznie odpowiedzialni za naszą opinię z badania.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej Spółki Dominującej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 roku. Za sporządzenie sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej zgodnie z Ustawą o rachunkowości oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa odpowiedzialny jest Zarząd Spółki Dominującej. Ponadto Zarząd oraz Członkowie Rady Nadzorczej Spółki Dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Nasza opinia o rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie obejmuje sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej i nie wyrażamy o nim żadnej formy zapewnienia wynikającej z KSB. W związku z badaniem rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze sprawozdaniem z działalności Grupy Kapitałowej, i podczas wykonywania tego, rozpatrzenie, czy jest istotnie niespójne z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy stwierdzimy istotne zniekształcenia w sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii, czy sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

© Grant Thornton. Wszystkie prawa zastrzeżone

Grant Thornton

Naszym zdaniem sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej zostało sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami, to jest zgodnie z postanowieniami art. 55 ust. 2a Ustawy o rachunkowości i jest zgodne z informacjami zawartymi w załączonym rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, oświadczamy, iż w świetle wiedzy o Grupie Kapitałowej i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Marcin Diakonowicz

Signed by / Podpisano przez:
Marcin Bartłomiej Diakonowicz
Date / Data: 2025-05-16 18:40

Biegły Rewident nr 10524
Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie w imieniu
Grant Thornton Polska Prosta spółka akcyjna,
Poznań, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E, firma audytorska nr 4055

Warszawa , 16 maja 2025 roku

© Grant Thornton. Wszystkie prawa zastrzeżone

5. Raport półroczny Emitenta i Grupy Kapitałowej "WAN" S.A. za okres od 01 stycznia 2025 r. do 30 czerwca 2025 r.

Emitent i Grupa Emitenta podlegają obowiązkom informacyjnym, w tym obowiązkom publikacji raportów okresowych, zgodnie z Regulacjami ASO.

W dniu 30 września 2025 r. Emitent przekazał za pośrednictwem systemu EBI raport półroczny.

Raport półroczny dostępny jest na stronie internetowej:

https://gpwcatalyst.pl/emitenci-obligacji-raporty?ph_main_01_start=show&ph_main_01_id=161726&title=Raport+p%C3%B3%C5%82roczny+Sp%C3%B3%C5%82ki+i+Grupy+Kapita%C5%82owej+%22WAN%22+S.A.+za+okres+od+01+stycznia+2025+r.+do+30+czerwca+2025+r.

8. ZAŁĄCZNIKI

8.1	Definicje i objaśnienia skrótów
8.2	Odpis z Krajowego Rejestru Sądowego Emitenta
8.3	Aktualny tekst statutu Emitenta
8.4	Uchwały stanowiące podstawę emisji Obligacji
8.4.1.	Uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia „WAN" S.A. – Uchwała Programowa
8.4.2	Uchwała Zarządu „WAN" S.A. – Uchwała Programowa
8.4.3	Uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia „WAN" S.A. – Uchwała Emisyjna
8.4.4.	Uchwała Zarządu „WAN" S.A. – Uchwała Emisyjna
8.4.5.	Uchwała Zarządu „WAN" S.A. – Uchwała w sprawie zwiększenia maksymalnej wielkości emisji obligacji serii G
8.4.6.	Uchwała Zarządu „WAN" S.A. – Uchwała w sprawie Warunkowego Przydziału Obligacji
8.5	Warunki Emisji Obligacji
8.5.1.	Warunki Emisji Obligacji – wersja jednolita
8.5.2.	Aneks nr 1 do Warunków Emisji Obligacji
8.6	Umowa z AZ
8.7	Oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki
8.8	Weksel i deklaracja wekslowa
8.9	Oświadczenie o poddaniu się dobrowolnej egzekucji – Emitent
8.10	Oświadczenia o poddaniu się dobrowolnej egzekucji – Dłużnicy Hipoteczni

Wyżej wskazane dokumenty posiadają swoje niezależne numeracje stron i zostały poniżej scalone z Dokumentem Informacyjnym w swojej oryginalnej postaci oraz stanowią jego integralną część.

8.1 Definicje i objaśnienia skrótów

Pojęcia niezdefiniowane wprost w Dokumencie Informacyjnym 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;
„**Alternatywny System Obrotu” lub „ASO” lub „ASO Catalyst”**	oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez GPW w ramach systemu Catalyst;
„**Cesja praw z polis**”	ma znaczenie nadane w pkt 14.2. (iii);
„**Data Dokumentu Informacyjnego**”	oznacza datę sporządzania Dokumentu Informacyjnego, tj. 8 października 2025 r.;
„**Dłużnik Hipoteczny**”	oznacza każdoczesnego właściciela, względnie użytkownika wieczystego, Nieruchomości stanowiącej przedmiot Hipoteki, przy czym na dzień sporządzenia Warunków Emisji Dłużnikami Hipotecznymi są WAN 17, WAN 28 i WAN 44, każdy z osobna zwany Dłużnikiem Hipotecznym;
„Dokument Informacyjny”	oznacza niniejszy dokument informacyjny sporządzony w związku z zamiarem ubiegania się o wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO Catalyst;
„Dzień Badania”	oznacza 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku kalendarzowego do Dnia Wykupu;
„Dzień Emisji”	oznacza dzień, w którym po raz pierwszy prawa z Obligacji zostaną zapisane w Depozycie;
„**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;
„**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 Warunkowego Przydziału**”	oznacza dzień, w którym Emitent dokonał warunkowego przydziału. Dniem Warunkowego Przydziału jest 2 października 2025 r.;
„**Dzień Weryfikacji**”	oznacza dzień, na który zostanie sporządzona Okresowa Wycena;
„**Dzień Wcześniejszego Wykupu**”	oznacza odpowiednio dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta ustalony zgodnie z pkt. 12.4 Warunków Emisji lub dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza ustalony zgodnie z pkt 12.3 Warunków Emisji;
„**Dzień Wykupu**”	oznacza dzień wskazany w pkt. 11.1 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;
„**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;
„**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 Dłużników Hipotecznych na rzecz Administratora Zabezpieczeń na Nieruchomościach jako zabezpieczenie Obligacji (ewentualnie również dla Pozostałych Obligacji), na warunkach określonych w pkt 14.5 Warunków Emisji oraz – w przypadku jej ustanowienia – Hipotekę Dodatkową i Nową Hipotekę;

„**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 Warunków Emisji;
„**KDPW**”	oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. oraz o ile z kontekstu nie wynika inaczej, system depozytowy prowadzony przez tę spółkę;
„**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;
„**Korekta**”	oznacza określone zgodnie z pkt. 13.13 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 kwotę odsetek od Obligacji należną Obligatariuszom obliczaną i należną zgodnie z pkt 13 Warunkami Emisji;
„**Kwota Wykupu**”	oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji na dany Dzień Płatności;
„**Marża**”	oznacza wartość procentową określoną zgodnie z pkt 13.4.1 Warunków Emisji służącą do ustalenia Oprocentowania Obligacji;
„**Marża Dodatkowa**”	oznacza wartość procentową wyznaczoną zgodnie z pkt 13.4.4 Warunków Emisji służącą do wyznaczenia Marży;
„**Marża Podstawowa**”	ma znaczenie nadane w pkt 13.4.3 Warunków Emisji;
„**Memorandum**” lub „**Memorandum Informacyjne**”	oznacza memorandum informacyjne sporządzone w związku z Ofertą;
„**Nieruchomość 1**”	oznacza nieruchomość gruntową położoną w Płocku przy ul. Popłacińskiej (działka ewidencyjna 3114/1), o powierzchni 8.327 m^2, dla której Sąd Rejonowy (VI Wydział Ksiąg Wieczystych) w Płocku prowadzi księgę wieczystą nr PL1P/00135613/0, której użytkownikiem wieczystym na dzień sporządzenia Warunków Emisji jest WAN 17;
„**Nieruchomość 2**”	oznacza nieruchomość gruntową położoną w Płocku przy ul. Popłacińskiej (działka ewidencyjna 3114/3), o powierzchni 68.227 m2 wraz z budynkiem stanowiącym odrębną nieruchomość, dla których Sąd Rejonowy (VI Wydział Ksiąg Wieczystych) w Płocku prowadzi księgę wieczystą nr PL1P/00083496/3, których użytkownikiem wieczystym na dzień sporządzenia Warunków Emisji jest WAN 44;
„**Nieruchomość 3**”	oznacza nieruchomość gruntową położoną w Płocku przy ul. Popłacińskiej (działka ewidencyjna 3100/16), o powierzchni 35.579 m2 wraz z urządzeniem stanowiącym odrębną nieruchomość, dla których Sąd Rejonowy (VI Wydział

	Ksiąg Wieczystych) w Płocku prowadzi księgę wieczystą nr PL1P/00087908/3, których użytkownikiem wieczystym na dzień sporządzenia Warunków Emisji jest WAN 44;
„**Nieruchomość 4**”	oznacza łączny udział w wymiarze 8/100 w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Płocku przy ul. Popłacińskiej (działka ewidencyjna 3100/12), o powierzchni 4.109 m2 wraz z odpowiadającym udziałem we własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, dla których Sąd Rejonowy (VI Wydział Ksiąg Wieczystych) w Płocku prowadzi księgę wieczystą nr PL1P/00083497/0, których współużytkownikami wieczystymi na dzień sporządzenia Warunków Emisji są WAN 17 i WAN 44, każdy z osobna posiadający 4/100 udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości objętej tą księgą wieczystą. Na dzień sporządzenia Warunków Emisji pozostałymi współużytkownikami wieczystymi nieruchomości jest 10 osób fizycznych ujawnionych w księdze wieczystej posiadających łącznie pozostałe 92/100 udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości;
„Nieruchomość 5”	oznacza łączny udział w wymiarze 4/100 w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Płocku przy ul. Popłacińskiej (działka ewidencyjna 3098/11), o powierzchni 1.674 m2 wraz z odpowiadającym udziałem we własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, dla których Sąd Rejonowy (VI Wydział Ksiąg Wieczystych) w Płocku prowadzi księgę wieczystą nr PL1P/00083498/7, których współużytkownikami wieczystymi na dzień sporządzenia Warunków Emisji są WAN 17 i WAN 44, każdy z osobna posiadający 2/100 udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości objętej tą księgą wieczystą. Na dzień sporządzenia Warunków Emisji pozostałymi współużytkownikami wieczystymi nieruchomości są Przedsiębiorstwo Remontowo-Budowlane „Progress-BUD” i 14 osób fizycznych ujawnionych w księdze wieczystej posiadających łącznie pozostałe 96/100 udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości;
„Nieruchomość 6”	oznacza nieruchomość gruntową położoną w Kutnie (działki ewidencyjne 799/22, 811/1, 99/1, 99/2, 100, 799/23), o łącznej powierzchni 96.603 m2, dla której Sąd Rejonowy (V Wydział Ksiąg Wieczystych) w Kutnie prowadzi księgę wieczystą nr LD1K/00031314/2, której właścicielem na dzień sporządzenia Warunków Emisji jest WAN 28;
„Nieruchomość 7”	oznacza nieruchomość gruntową położoną w Kutnie (działki ewidencyjne 101/1, 805/1, 803), o łącznej powierzchni 30.869 m2, dla której Sąd Rejonowy (V Wydział Ksiąg Wieczystych) w Kutnie prowadzi księgę wieczystą nr LD1K/00042857/0, której właścicielem na dzień sporządzenia Warunków Emisji jest WAN 28;
„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, Nieruchomość 5, Nieruchomość 6 i Nieruchomość 7 oraz –

	w przypadku ustanowienia Hipoteki Dodatkowej lub Nowej Hipoteki – odpowiednio Nieruchomość Dodatkową lub Nową Nieruchomość, każda z osobna zwana „**Nieruchomością"**;
„Nowa Hipoteka"	ma znaczenie nadane w pkt 14.5.13.2 d) Warunków Emisji;
„Nowa Nieruchomość"	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 Nowej Hipoteki;
„**Obligacje**"	oznacza emitowane przez Emitenta w ramach Programu, na podstawie Uchwał Emisyjnych, obligacje zwykłe na okaziciela serii G, których warunki emisji określają Warunki 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;
„**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;
„**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. 13.3.2. Warunków Emisji;
„Okresowa Wycena"	ma znaczenie nadane w pkt 14.5.9.1 Warunków Emisji;
„**Oprocentowanie**"	oznacza Stopę Bazową powiększoną o Marżę, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek zgodnie z pkt 13.4.1 Warunków Emisji;
„**Ordynacja podatkowa**"	oznacza ustawę z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa;
„**Oświadczenia Egzekucyjne**"	oznacza łącznie Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta, Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 17, Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 28, Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 44 oraz - w przypadku ich złożenia – Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej, Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji z Nowej Nieruchomości i Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Nabywcę z Grupy Emitenta;

„**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta**”	ma znaczenie nadane w pkt ma znaczenie nadane w pkt 15.1.1 Warunków Emisji;
„**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Nabywcę z Grupy Emitenta**”	ma znaczenie nadane w pkt 14.5.11.3 lit. b) Warunków Emisji;
„**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 17**”	ma znaczenie nadane w pkt 15.2.1 Warunków Emisji;
„**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 28**”	ma znaczenie nadane w pkt 15.2.2 Warunków Emisji;
„**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 44”**	ma znaczenie nadane w pkt 15.2.3 Warunków Emisji;
„**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji z Nowej Nieruchomości”**	ma znaczenie nadane w pkt 14.5. 13.2 lit. e) Warunków Emisji;
„**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej”**	ma znaczenie nadane w pkt 14.5.9.3 (vii) 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;
„**Podmioty Zależne Emitenta**”	oznacza podmioty objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Emitenta;
„**POLSTR**””	oznacza wskaźnik referencyjny POLSTR bazujący na depozytach niezabezpieczonych instytucji kredytowych i instytucji finansowych, wskazany na Dzień Emisji przez Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej jako docelowy wskaźnik referencyjny mający zastąpić WIBOR, a którego administratorem docelowo ma zostać GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie;
„**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;
„**Prawo Restrukturyzacyjne**”	oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. - Prawo restrukturyzacyjne;
„**Prawo Upadłościowe**”	oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe;
„**Premia**”	ma znaczenie nadane w pkt 12.4.7 Warunków Emisji;
„**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 90.000.000 zł (pięćdziesiąt milionów złotych);
„**Przypadek Naruszenia**”	oznacza Przypadek Naruszenia w rozumieniu pkt. 12.3.3. Warunków Emisji;
„**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;
„**Regulacje KDPW**”	oznaczają 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
„**Regulamin ASO**”, „**Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu**”	oznacza Regulamin alternatywnego systemu obrotu (stan prawny na dzień 21 sierpnia 2023 r., z późniejszymi zmianami);
„**Regulamin KDPW**”	oznacza Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie (stan prawny na dzień 28 lutego 2025 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;
„**Stocznia Residence**”	oznacza inwestycję mieszkalną wielorodzinną realizowaną przez WAN 17 w Płocku przy ul. Popłacińskiej zgodnie z decyzją Prezydenta Miasta Płocka Nr 12/2025 z dnia 16 stycznia 2025 roku, znak: WSU-III.6740.251.2024.BB;
„**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 uchwałę Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 1 z dnia 22 września 2025 r. w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii G w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji oraz uchwałę Zarządu

	Emitenta nr 4/IX/2025 z dnia 22 września 2025 r. w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii G w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji i ustalenia warunków ich emisji;
„**Uchwały o Programie**”	oznacza łącznie uchwałę Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 1 z dnia 16 września 2025 r. w sprawie ustanowienia w Spółce bezprospektowego programu emisji obligacji oraz uchwałę Zarządu Emitenta nr 1/IX/2025 z dnia 17 września 2025 r. w sprawie ustanowienia w Spółce bezprospektowego programu emisji obligacji;
„**Umowa z AZ**”	oznacza zawartą pomiędzy Emitentem a Administratorem Zabezpieczeń w dniu 22 września 2025 r. umowę administrowania zabezpieczeniami, której kopia stanowi Załącznik nr 8.6 do Dokumentu Informacyjnego;
„**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**”	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych;
„**Ustawa o systemie ubezpieczeń społecznych”**	oznacza ustawę z dnia 13 października 1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych;
„Ustawa o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym”	oznacza ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
„**Walne Zgromadzenie**”	oznacza Walne Zgromadzenie Emitenta;
„**WAN 17**”	oznacza spółkę „WAN 17” 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 0000295479, NIP: 5252415559, REGON: 141168842, o kapitale zakładowym w wysokości 5.310.000 zł;
„**WAN 28**”	oznacza spółkę „WAN 28” 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 0000160772, NIP: 5252268271, REGON: 015478230, o kapitale zakładowym w wysokości 27.340.000 zł;
„**WAN 44**”	oznacza spółkę „WAN 44” 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 0000292723, NIP: 5252409719, REGON: 141168836, o kapitale zakładowym w wysokości 56.147.750 zł;

„**Warunki Emisji**”	oznacza warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach, przyjęte na podstawie Uchwał Emisyjnych i zmienione Uchwałą Zarządu „WAN” S.A. nr 1/X/2025 z dnia 1 października 2025 r. w sprawie zwiększenia maksymalnej wielkości emisji, których kopia stanowi Załącznik nr 8.5.1. do Dokumentu Informacyjnego;
„**Warunkowy Przydział Obligacji”**	ma znaczenie nadane w pkt 8.3 Warunków Emisji;
„**Wcześniejszy Wykup**”	oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na warunkach określonych w pkt 12 Warunków Emisji”
„**Weksel**”	ma znaczenie nadane w pkt 14.6 Warunków Emisji;
„**WIBOR**”	oznacza wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offer 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 LTV**”	oznacza wyznaczony w zaokrągleniu do pełnego procenta stosunek łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji pomniejszonej o wartość środków pieniężnych zgromadzonych na Rachunku do Obsługi Obligacji według stanu na dzień poprzedzający dzień wyznaczenia tego wskaźnika, do łącznej wartości Nieruchomości stanowiącej przedmiot Hipoteki wykazanej w ostatnim operacie (operatach) szacunkowym udostępnionym na Stronie Internetowej Emitenta zgodnie z Warunkami Emisji;;
„**Zarząd**”	oznacza Zarząd Emitenta;
„**Zgromadzenie Obligatariuszy**”	oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji w rozumieniu art. 46 Ustawy o Obligacjach;
„**Zobowiązania z Obligacji**”	mają znaczenie nadane im w pkt 14.2 Warunków Emisji;
„**Zwiększenie Emisji**”	ma znaczenie nadane w pkt 8.2 Warunków Emisji.

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 09.10.2025 godz. 16:48:13

Numer KRS: 0000018902

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym		08.06.2001		
Ostatni wpis	Numer wpisu	111	Data dokonania wpisu	07.07.2025
	Sygnatura akt	RDF/763545/25/128		
	Oznaczenie sądu	SYSTEM		

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

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 udziału w zysku?	NIE

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	96000
4.Wartość nominalna akcji	100,00 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	40000
	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	5000
	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	5000
	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	5000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE

	akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	
5	1.Nazwa serii akcji	E
	2.Liczba akcji w danej serii	10000
	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	10000
	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	21000
	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, ------

Rubryka 3 - Prokurenci
Brak wpisów

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	68, 10, 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, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE
	4	64, 20, Z, DZIAŁALNOŚĆ HOLDINGÓW FINANSOWYCH
	5	64, 30, Z, DZIAŁALNOŚĆ TRUSTÓW, FUNDUSZÓW I PODOBNYCH INSTYTUCJI FINANSOWYCH
	6	64, 99, Z, POZOSTAŁA FINANSOWA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANA, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
	7	64, 19, Z, POZOSTAŁE POŚREDNICTWO PIENIĘŻNE
	8	66, 19, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ WSPOMAGAJĄCA USŁUGI FINANSOWE, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
	9	70, 22, Z, POZOSTAŁE DORADZTWO W ZAKRESIE PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I 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 09.10.2025

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

STATUT SPÓŁKI AKCYJNEJ

„WAN" S.A.

I. Postanowienia ogólne.

§1.

Spółka będzie prowadzona pod firmą **„WAN" Spółka Akcyjna**. Spółka może używać nazwy skróconej: **„WAN" S.A.** oraz wyróżniającego ją znaku graficznego.----------

§2.

Siedzibą Spółki jest miasto **Warszawa**.----------

§3.

Spółka może tworzyć oddziały, przedstawicielstwa i inne placówki na terenie Rzeczypospolitej Polskiej i za granicą, jak również uczestniczyć w innych spółkach z udziałem kapitału krajowego i zagranicznego.----------

§4.

Terenem działalności Spółki jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej i zagranica.----------

§5.

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.----------

II. Przedmiot działalności.

§6.

Przedmiotem przedsiębiorstwa Spółki jest:----------

1) 68.10.Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, ----------
2) 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, ----------
3) 68.31.Z Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, ----------
4) 68.32.Z Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie, ----------
5) 64.20.Z Działalność holdingów finansowych, ----------
6) 64.30.Z Działalność trustów, funduszów i podobnych instytucji finansowych,-------

7) 64.99.Z Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych, --------
8) 64.19.Z Pozostałe pośrednictwo pieniężne, ----------
9) 66.19.Z Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych, ----------
10) 74.10.Z Działalność w zakresie specjalistycznego projektowania, ----------
11) 74.90.Z Pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana, ----------
12) 77.40.Z Dzierżawa własności intelektualnej i podobnych produktów, z wyłączeniem prac chronionych prawem autorskim, ----------
13) 82.91.Z Działalność świadczona przez agencje inkasa i biura kredytowe, ----------
14) 82.99.Z Pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej, gdzie indziej niesklasyfikowana, ----------
15) 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,----------
16) 42.11.Z Roboty związane z budową dróg i autostrad, ----------
17) 42.12.Z Roboty związane z budową dróg szynowych i kolei podziemnej, ----------
18) 42.13.Z Roboty związane z budową mostów i tuneli, ----------
19) 42.21.Z Roboty związane z budową rurociągów przesyłowych i sieci rozdzielczych,
20) 42.22.Z Roboty związane z budową linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych,----------
21) 42.91.Z Roboty związane z budową obiektów inżynierii wodnej, ----------
22) 42.99.Z Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej niesklasyfikowane,----------
23) 43.11.Z Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych,----------
24) 43.12.Z Przygotowanie terenu pod budowę, ----------
25) 43.13.Z Wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno-inżynierskich, ----------
26) 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,----------
27) 43.99.Z Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane, ----------

28) 43.91.Z Wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych, ----------
29) 43.21.Z Wykonywanie instalacji elektrycznych, ----------
30) 43.22.Z Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, cieplnych, gazowych i klimatyzacyjnych, ----------
31) 80.20.Z Działalność ochroniarska w zakresie obsługi systemów bezpieczeństwa, ---
32) 43.29.Z Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych, ----------
33) 43.31.Z Tynkowanie, ----------
34) 43.32.Z Zakładanie stolarki budowlanej, ----------
35) 43.33.Z Posadzkarstwo; tapetowanie i oblicowywanie ścian, ----------
36) 43.34.Z Malowanie i szklenie, ----------
37) 43.39.Z Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych, ---------
38) 46.--.- Handel hurtowy, z wyłączeniem handlu pojazdami samochodowymi, --------
39) 55.10.Z Hotele i podobne obiekty zakwaterowania, ----------
40) 70.22.Z Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania, ----------
41) 70.10.Z Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych, ----------
42) 73.11.Z Działalność agencji reklamowych, ----------
43) 47.79.Z Sprzedaż detaliczna artykułów używanych prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach. ----------

§7.

Spółka może nabywać i zbywać udziały i akcje w innych spółkach, nabywać, zbywać, dzierżawić i wynajmować przedsiębiorstwa, zakłady, nieruchomości i prawa majątkowe, nabywać i zbywać tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku innych podmiotów, tworzyć spółki handlowe i cywilne, przystępować do wspólnych przedsięwzięć, a także dokonywać wszelkich czynności prawnych i faktycznych w zakresie przedmiotu swego przedsiębiorstwa – dozwolonych przez prawo. ----------

III. Kapitały i fundusze, objecie akcji

§8.

Kapitał zakładowy Spółki wynosi **9.600.000,00 (dziewięć milionów sześćset tysięcy) złotych** i dzieli się 96.000 (dziewięćdziesiąt sześć tysięcy) akcji o wartości nominalnej 100,00 (sto) złotych. ----------

§9.

Kapitał zakładowy dzieli się na: ----------

a) 40.000 (czterdzieści tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii A, ----------
b) 5.000 (pięć tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii B, ----------
c) 5.000 (pięć tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii C, ----------
d) 5.000 (pięć tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii D, ----------
e) 10.000 (dziesięć tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii E, ----------
f) 10.000 (dziesięć tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii F, ----------
g) 21.000 (dwadzieścia jeden tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii G. ----------

§10.

1. Spółka może nabywać własne akcje w celu ich umorzenia.----------
2. Akcje mogą być umarzane z zysku Spółki lub przez obniżenie kapitału zakładowego.----------
3. Sposób i warunki umorzenia akcji określa każdorazowo Walne Zgromadzenie. Walne Zgromadzenie może także postanowić, że za akcje umorzone będą wydawane akcje użytkowe bez określonej wartości nominalnej w liczbie odpowiadającej liczbie akcji umorzonych. ----------

§11.

1. Do momentu dematerializacji Akcje mogą być wydawane w odcinkach pojedynczych lub zbiorowych. ----------
2. Akcje Spółki mogą zostać w wprowadzone do obrotu na rynku regulowanym po uzyskaniu wymaganych zezwoleń.----------

§12.

1. Kapitał zakładowy może być podwyższony lub obniżony na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia. Podwyższenie kapitału zakładowego może nastąpić

w drodze emisji nowych akcji lub przez podwyższenie wartości akcji dotychczasowych, a także przez przeniesienie do kapitału zakładowego z kapitałów rezerwowych kwoty, którą określi Uchwała Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z treści art. 442 Kodeksu spółek handlowych.----------

2. Uchwała o podwyższeniu kapitału zakładowego określa datę, od której dotychczasowym akcjonariuszom przysługuje prawo poboru nowych akcji wyemitowanych w związku z podwyższeniem kapitału (dzień ustalenia prawa poboru), jeżeli nie zostali oni od tego prawa wyłączeni. ----------
3. Akcje Spółki są emitowane w seriach oznaczonych kolejnymi literami alfabetu. ---
4. Spółka może emitować obligacje zamienne na akcje.----------

§13.

1. W Spółce tworzy się kapitał zapasowy i fundusz rezerwowy. Kapitał zapasowy przeznaczony na pokrycie strat bilansowych tworzony jest z odpisów z zysku, do czasu osiągnięcia przez ten kapitał co najmniej 1/3 wartości kapitału zakładowego. Kapitał zapasowy jest przeznaczony przede wszystkim na pokrycie ewentualnych strat bilansowych. Wysokość odpisu wynosi 8 % czystego zysku rocznego.---------
2. Fundusz rezerwowy przeznaczony na pokrycie strat bilansowych oraz innych szczególnych strat lub wydatków tworzony jest z odpisów z zysku wykazanego w bilansie Spółki. Wielkość odpisu na fundusz rezerwowy określa corocznie Walne Zgromadzenie. ----------

§14.

Walne Zgromadzenie może tworzyć inne fundusze pochodzące z zysku do podziału, w tym fundusz przeznaczony na wynagrodzenia dla członków Zarządu i Rady Nadzorczej, kształtujący się w wysokości jednej dziesiątej części zysku wykazanego w bilansie Spółki.----------

IV. Rozporządzanie akcjami i ograniczenia

(usunięty)

V. Organy Spółki

§16.

Organami Spółki są: ----------

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

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy

§17.

Walne Zgromadzenie może być zwyczajne i nadzwyczajne. ----------

§18.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w terminie do dnia 30 czerwca, w celu rozpatrzenia i zatwierdzenia bilansu oraz rachunku zysków i start za rok ubiegły, podjęcia uchwały o podziale zysku lub pokryciu strat, jak również udzielenia władzom Spółki pokwitowania z wykonywanych obowiązków. ----------

W przypadku niezwołania przez Zarząd Walnego Zgromadzenia w zakreślonym terminie, powyższe uprawnienie przysługuje Radzie Nadzorczej.----------

§19.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy, na żądanie Rady Nadzorczej, bądź też na pisemne żądanie akcjonariuszy reprezentujących co najmniej jedną dwudziestą części kapitału akcyjnego, wskazujących sprawy wnoszone pod obrady zgromadzenia. ----------

§20.

1. Zawiadomienie o zwołaniu Walnego Zgromadzenia następuje przez ogłoszenie w Monitorze Sądowym i Gospodarczym, co najmniej na trzy tygodnie przed terminem Zgromadzenia albo w sposób przewidziany w art. 402 § 3 Kodeksu spółek handlowych lub art. 405 § 1 Kodeksu spółek handlowych. ----------
2. Zgromadzenia odbywają się w siedzibie Spółki. ----------

§21.

Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają zwykłą większością głosów, chyba, że Kodeks spółek handlowych lub Statut Spółki stanowi inaczej.----------

§22.

1. Do kompetencji Walnego Zgromadzenia należy: ----------
   1) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu Spółki z działalności spółki;
   2) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdań finansowych Spółki za ubiegły rok obrotowy;----------
   3) udzielenie członkom Zarządu oraz Rady Nadzorczej absolutorium z wykonania przez nich obowiązków;----------
   4) zatwierdzanie bilansu i rachunku zysków i strat; ----------
   5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału zysków lub pokrycia strat, wysokości odpisów na fundusze i kapitał zapasowy, wysokości kwot na umorzenie oraz wysokości dywidendy; ----------
   6) określanie daty ustalenia prawa do dywidendy za ubiegły rok obrotowy oraz terminów wypłaty dywidendy; ----------
   7) określanie sposobu i warunków umorzenia akcji; ----------
   8) podejmowanie wszelkich postanowień dotyczących roszczeń o naprawie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu lub nadzoru;----------
   9) wyrażanie zgody na zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego; ----------
   10) *(usunięty)* ----------
   11) decydowanie w sprawie połączenia, przekształcenia lub rozwiązania i likwidacji Spółki oraz wyznaczenia likwidatora; ----------
   12) decydowanie o emisji obligacji;----------
   13) decydowanie o emisji obligacji zamiennych na akcje, obligacji z prawem pierwszeństwa lub warrantów subskrypcyjnych; ----------

14) podejmowanie uchwał w sprawie zmian w Statucie, w tym podwyższenia lub obniżenia kapitału oraz dokonaniu przydziału akcji emitowanych w ramach takiego podwyższenia;----------
15) istotna zmiana przedmiotu przedsiębiorstwa Spółki;----------
16) tworzenie i znoszenie funduszów celowych i specjalnych;----------
17) uchwalenie regulaminu Rady Nadzorczej;----------
18) ustalenie regulaminu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia; ----------
19) wyrażenie zgody na wprowadzenie akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym oraz o dematerializacji akcji Spółki; ----------
20) podejmowanie uchwał w innych sprawach należących do kompetencji Walnego Zgromadzenia, stosownie do przepisów Kodeksu spółek handlowych oraz niniejszego Statutu. Uchwały Walnego Zgromadzenia nie wymaga nabycie, zbycie i obciążenie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości lub użytkowaniu wieczystym.----------

2. Akcjonariusze mogą uczestniczyć i wykonywać prawo głosu na Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocników.----------

Rada Nadzorcza

§23.

1. Rada Nadzorcza składa się z 3 (trzech) do 10 (dziesięciu) członków wybieranych na okres 3 (trzech) lat. Liczbę członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie.

2. Członkowie Rady Nadzorczej są powoływani i odwoływani przez Walne Zgromadzenie.----------
3. Rada Nadzorcza składa się z Przewodniczącego Rady, Sekretarza i pozostałych członków. Przewodniczącego Rady i Sekretarza wybiera Walne Zgromadzenie. ----
4. Członkami Rady Nadzorczej mogą być także osoby nie będące akcjonariuszami.---
5. Członkowie Rady Nadzorczej mogą być bez ograniczeń wybierani na kolejne kadencje. ----------

6. Organizację i sposób wykonywania czynności przez Radę Nadzorczą określa Regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy.----------

§24.

1. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki. ----------
2. Do kompetencji Rady Nadzorczej w szczególności należy: ----------
   1) badanie sprawozdań finansowych oraz sprawozdania Zarządu Spółki za dany rok obrotowy; ----------
   2) badanie wniosków Zarządu co do podziału zysku lub pokrycia straty;----------
   3) składanie Walnemu Zgromadzeniu dorocznych wniosków w sprawie udzielenia pokwitowania dla Zarządu w zakresie jego działania; ----------
   4) badanie i kontrola stanu finansowego Spółki;----------
   5) dokonywanie wyboru i zmiana biegłego rewidenta do przeprowadzenia badania sprawozdań finansowych;----------
   6) wybór i odwołanie członków Zarządu;----------
   7) zawieszanie z ważnych powodów w czynnościach członków Zarządu;----------
   8) delegowanie członków Rady Nadzorczej do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu, nie mogących sprawować swoich czynności;----
   9) zawierania oraz zmiana umów z członkami Zarządu;----------
   10) określanie wynagrodzenia członków Zarządu;----------
   11) zatwierdzanie regulaminu Zarządu;----------
   12) *(usunięty)* ----------
   13) *(usunięty)* ----------
   14) *(usunięty)* ----------

§25.

1. Członkowie Rady Nadzorczej mogą wykonywać swoje obowiązki jedynie osobiście.----------
2. Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie. ----------
3. Warunkiem wypłaty wynagrodzenia jest obecność członka Rady Nadzorczej na posiedzeniu Rady Nadzorczej. Wynagrodzenie jest należne w wypadku usprawiedliwienia nieobecności przez Radę Nadzorczą. ----------

4. Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej, delegowanych do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu, ustala uchwałą Rada Nadzorcza. ------

§26.

1. Rada Nadzorcza odbywa posiedzenia co najmniej raz na kwartał. ----------
2. Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje posiedzenie Rady z własnej inicjatywy lub na pisemny wniosek Zarządu Spółki lub któregokolwiek członka Rady. Posiedzenie powinno odbyć się w ciągu dwóch tygodni od chwili złożenia wniosku. Posiedzenie Rady może być zwołane w terminie krótszym niż dwa tygodnie w przypadku konieczności podjęcia uchwały w sprawie nie cierpiącej zwłoki. ------
3. Dla ważności uchwał Rady Nadzorczej wymagane jest zaproszenie na posiedzenie wszystkich członków Rady. ----------
4. Dla ważności uchwał Rady Nadzorczej wymagana jest obecność co najmniej większości członków Rady. ----------
5. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały zwykłą większością głosów członków Rady obecnych na posiedzeniu. ----------
6. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady. ----------
7. Posiedzenia Rady Nadzorczej mogą odbywać się przy użyciu dowolnych środków telekomunikacji (środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość), w tym w formie telekonferencji pomiędzy jej członkami. W takim przypadku każdy członek uczestniczący w telekonferencji musi być w stanie: ----------
   (i) słyszeć wszystkich pozostałych członków oraz inne osoby uprawnione do zabierania głosu, oraz być słyszanym na takich posiedzeniach; oraz ---------
   (ii) rozmawiać z innym członkiem uczestniczącym w posiedzeniu bezpośrednio przez telefon lub inne środki komunikacji. ----------

Zarząd

§27.

1. Zarząd Spółki składa się z 1 (jednego) do 5 (pięciu) członków. ----------
2. W przypadku zarządu jednoosobowego jedyny członek Zarządu sprawuje funkcję Prezesa Zarządu. W przypadku Zarządu składającego się z dwóch lub większej liczby osób Rada Nadzorcza zwykła większością głosów decyduje, który z członków Zarządu będzie sprawował funkcję Prezesa Zarządu.----------
3. Zarząd powoływany i odwoływany jest przez Radę Nadzorczą na okres 3 (trzech) lat. ----------
4. Mandat członka Zarządu wygasa z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie z działalności oraz sprawozdanie finansowe Spółki za ostatni rok jego urzędowania. ----------
5. Umowę o pracę z Prezesem Zarządu zawiera w imieniu Spółki przedstawiciel Rady Nadzorczej delegowany spośród jej członków na mocy stosownej uchwały Rady Nadzorczej. W tym samym trybie dokonuje się innych czynności związanych ze stosunkiem pracy Prezesa Zarządu oraz zawiera inne umowy między Spółką a Prezesem Zarządu. ----------
6. Rada Nadzorcza może zawrzeć z Członkami Zarządu kontrakt menedżerski o zarządzanie Spółką.----------

§28.

1. 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.------
2. Do wykonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych mogą być ustanowieni pełnomocnicy działający samodzielnie w granicach umocowania udzielonego przez Zarząd. ----------

§29.

1. Do kompetencji Zarządu należą wszystkie sprawy nie zastrzeżone innym organom Spółki. W szczególności Zarząd może bez żadnych ograniczeń oraz bez zgody pozostałych organów Spółki nabywać, zbywać i obciążać nieruchomości, prawo

użytkowania wieczystego lub udział w nieruchomości. Jeżeli Statut przewiduje, że do podjęcia określonej czynności przez Spółkę wymagana jest zgoda innego Organu Spółki, Zarząd nie może podjąć takiej czynności bez uzyskania wymaganej zgody.----------

2. Regulamin Zarządu określa szczegółowo tryb działania Zarządu. Regulamin uchwala Zarząd, a zatwierdza Rada Nadzorcza.----------
3. Na zasadach przewidzianych w przepisach kodeksu spółek handlowych Zarząd jest uprawniony do wypłaty akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy.----------

§30.

Członkowie Zarządu nie mają prawa zajmować się interesami konkurencyjnymi bez uprzedniego zezwolenia Rady Nadzorczej.----------

§31.

(usunięty)

VI. Postanowienia końcowe

§32.

Rokiem obrachunkowym Spółki jest rok kalendarzowy.----------

§33.

Rachunkowość Spółki oraz księgi handlowe będą prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. ----------

§34.

Bilans coroczny oraz rachunek zysków i strat powinny być sporządzone przez Zarząd w ciągu dwóch miesięcy po upływie roku obrachunkowego. Zarząd Spółki winien dołożyć starań w celu zapewniania, aby sprawozdanie finansowe za miniony rok obrachunkowy, zbadane przez biegłego rewidenta zostało dostarczone każdemu akcjonariuszowi do 15 kwietnia każdego roku. Zatwierdzenie zaś przez Walne Zgromadzenie takiego sprawozdania finansowego powinno nastąpić do 30 czerwca każdego roku.----------

§35.

Ogłoszenia Spółki będą zamieszczane w „Monitorze Sądowym i Gospodarczym”.----------

§36.

Założycielami Spółki są Witold Anyszka, Andrzej Zgirski oraz Bożena Kiera. ----------

§37.

We wszystkich sprawach nie unormowanych niniejszym Statutem mają zastosowanie przepisy Kodeksu spółek handlowych oraz inne obowiązujące przepisy prawa. ---------

§38.

Dla potrzeb niniejszego Statutu następujące pojęcia posiadają znaczenie nadane im poniżej:----------

„Grupa” – oznacza Spółkę oraz każdą spółkę zależną w stosunku do Spółki; ----------

„**Podmiot Stowarzyszony**” – oznacza, dla danego podmiotu, podmiot bezpośrednio lub pośrednio go kontrolujący, przez niego kontrolowany lub wraz z nim podlegający wspólnej kontroli.”.

Uchwała Nr 1

Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia

Spółki pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie

z dnia 16 września 2025 roku

w sprawie ustanowienia w Spółce drugiego 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 Uchwały.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki ustanawia w Spółce drugi 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 90.000.000,00 zł (dziewięćdziesiąt milionów złotych) („**Program II**"), 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 II ustala się na czas nieokreślony, z zastrzeżeniem ograniczeń dotyczących łącznej wartości nominalnej obligacji emitowanych w ramach Programu II. Obligacje będą emitowane w szczególności na następujących warunkach: ----------

1. Obligacje będą obligacjami zwykłymi na okaziciela; ----------
2. walutą emitowanych Obligacji będzie, złoty polski (PLN) lub równowartości tej kwoty wyrażonej w euro (EUR); ----------
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) lub równowartości tej kwoty wyrażonej w euro (EUR); ----------
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 II 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 II, nieokreślone wprost w niniejszej uchwale, zostaną każdorazowo określone przez Spółkę według jej swobodnego uznania. ----------

§2 Uchwały.

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 Uchwały.

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

Przewodniczący stwierdził, że uchwała została podjęta w głosowaniu jawnym, ogółem oddano 96.000 (dziewięćdziesiąt sześć tysięcy) ważnych głosów, z 96.000 (dziewięćdziesięciu sześciu tysięcy) akcji, które to akcje stanowią łącznie 100% całego kapitału zakładowego Spółki, za podjęciem uchwały oddano 96.000 (dziewięćdziesiąt sześć tysięcy) ważnych głosów, głosów przeciw podjęciu uchwały oraz głosów wstrzymujących się nie oddano. ----------

UCHWAŁA NR 1/IX/2025
ZARZĄDU „WAN" S.A.
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE
Z DNIA 17 WRZEŚNIA 2025 ROKU
W SPRAWIE USTANOWIENIA BEZPROSPEKTOWEGO DRUGIEGO PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI
(„UCHWAŁA")

Zarząd spółki **"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, XVI 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 1 z dnia 16 września 2025 r. w sprawie wrażenia zgody na ustanowienie w Spółce bezprospektowego II 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 drugi program emisji obligacji, w ramach którego Spółka będzie uprawniona do emitowania w jednej lub wielu seriach, obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 90.000.000 PLN (dziewięćdziesiąt milionów złotych), z których świadczenia będą spełniane w złotych lub równowartości tej kwoty wyrażonej w euro („**Program II**").
2. Zarząd Spółki postanawia, że obligacje emitowane w ramach Programu II mogą być emitowane jako niezabezpieczone lub zabezpieczone na zasadach i w terminach określonych w warunkach emisji obligacji danej serii.
3. Szczegółowe warunki emisji obligacji danej serii emitowanych w ramach Programu II, 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.

Za uchwałą w głosowaniu jawnym oddano 2 głosy, a zatem uchwała podjęta, jednomyślnie.

Aneta Zdulska
Elektronicznie podpisany przez Aneta Zdulska
Data: 2025.09.17 14:00:00 +02'00'

Aneta Zdulska
Członek Zarządu

Sergiusz Jan Kulka
Elektronicznie podpisany przez Sergiusz Jan Kulka
Data: 2025.09.17 14:03:07 +02'00'

Sergiusz Kulka
Członek Zarządu

Uchwała Nr 2

Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia

Spółki pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie

z dnia 22 września 2025 roku

w sprawie emisji przez Spółkę obligacji zwykłych na okaziciela serii G 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 Uchwały.

1. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki wyraża zgodę na dokonanie przez Spółkę emisji obligacji w ramach Programu II, tj. obligacji zwykłych na okaziciela, serii oznaczonej literą „G", niemających formy dokumentu, w liczbie 26.000 (dwadzieścia sześć tysięcy), o wartości nominalnej 1.000,- zł (jeden tysiąc złotych) każda, o łącznej wartości nominalnej do 26.000.000,- zł (dwadzieścia sześć milionów złotych), z możliwością zwiększenia do 31.000 (trzydzieści jeden tysięcy) Obligacji serii G o łącznej wartości 31.000.000,- zł (trzydzieści jeden milionów złotych), po cenie emisyjnej nie wyższej niż 1.000,- zł (jeden tysiąc złotych), za jedną Obligację serii G, zależnej od dnia złożenia zapisu, oprocentowanych według

zmiennej stopy procentowej, o terminie wykupu i na pozostałych szczegółowych warunkach określonych wedle uznania Zarządu Spółki lub ustanowionego pełnomocnika (dalej: **„Obligacje serii G"**), z zastrzeżeniem ust. 2-3. ----------

2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki postanawia, że wszystkie obligacje wyemitowane w ramach drugiego bezprospektowego programu emisji obligacji, w tym Obligacje serii G, będą przedmiotem wniosków o wprowadzenie do alternatywnego systemu obrotu prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.----------
3. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki nie określa dla Obligacji serii G progu emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. ----------

§2 Uchwały.

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 G, sporządzenia dokumentacji formalno-prawnej niezbędnej do emisji Obligacji serii G, wyboru podmiotów, którym zostaną zaoferowane Obligacje serii G, wyboru podmiotów uczestniczących w procesie emisji Obligacji serii G, ustanowienia zabezpieczeń Obligacji serii G, dokonania przydziału Obligacji serii G, podejmowania czynności wymaganych do zarejestrowania Obligacji serii G w depozycie papierów wartościowych oraz do dokonywania wszelkich innych czynności faktycznych i prawnych związanych z emisją Obligacji serii G, ustanawianiem zabezpieczeń Obligacji serii G, wykupem lub wcześniejszym wykupem Obligacji serii G, jak również nabyciem Obligacji serii G w celu umorzenia a także ustanowieniem pełnomocnika do reprezentacji Spółki w wykonaniu niniejszej uchwały.

§3 Uchwały.

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

Przewodniczący stwierdził, że uchwała została podjęta w głosowaniu jawnym, ogółem oddano 96.000 (dziewięćdziesiąt sześć tysięcy) ważnych głosów, z 96.000 (dziewięćdziesięciu sześciu tysięcy) akcji, które to akcje stanowią łącznie 100% całego kapitału zakładowego Spółki, za podjęciem uchwały oddano

96.000 (dziewięćdziesiąt sześć tysięcy) ważnych głosów, głosów przeciw podjęciu uchwały oraz głosów wstrzymujących się nie oddano.----------

Uchwała Nr 4/IX/2025
ZARZĄDU „WAN" S.A.
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE
Z DNIA 22 WRZEŚNIA 2025 ROKU
W SPRAWIE EMISJI OBLIGACJI ZWYKŁYCH NA OKAZICIELA SERII G W RAMACH BEZPROSPEKTOWEGO PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI I USTALENIA WARUNKÓW ICH EMISJI

(„UCHWAŁA")

Zważywszy, że:

1. *w dniu 16 września 2025 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy spółki „WAN" S.A. z siedzibą w Warszawie („**Spółka**") podjęło uchwałę nr 1 w sprawie ustanowienia w Spółce drugiego bezprospektowego programu emisji obligacji;*
2. *w dniu 17 września 2025 r, Zarząd Spółki podjął uchwałę nr 1/IX/2025 w sprawie uruchomienia w Spółce bezprospektowego drugiego bezprospektowego programu emisji obligacji, na podstawie której w Spółce ustanowiony został drugi 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 90.000.000 PLN (dziewięćdziesiąt milionów złotych) lub równowartość tej kwoty wyrażona w euro („**Program II**"),*
3. *w dniu 22 września 2025 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki podjęło uchwałę nr 2 w sprawie emisji przez Spółkę obligacji zwykłych na okaziciela serii G w ramach Programu II,*

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 II do 26.000 (dwadzieścia sześć tysięcy) obligacji na okaziciela serii G, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 (tysiąc) złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 26.000.000,00 (dwadzieścia sześć milionów) złotych, z możliwością zwiększenia do 31.000 (trzydzieści jeden tysięcy) obligacji serii G o łącznej wartości nominalnej do 31.000.000 (trzydzieści jeden milionów) 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 wyższa 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: nie został ustanowiony;

i) zabezpieczenie: tak;

j) Zgromadzenie Obligatariuszy: tak;

k) rejestracja: w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

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 II.

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 G oraz w pozostałej dokumentacji ofertowej.

Zarząd niniejszym przyjmuje Warunki Emisji Obligacji serii G, które stanowią załącznik nr 1 do Uchwały

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.

Załączniki:

Załącznik nr 1 – Warunki Emisji Obligacji serii G.

Za uchwałą w głosowaniu jawnym oddano 2 głosy, a zatem uchwała podjęta, jednomyślnie.

Aneta Zdulska
Elektronicznie podpisany przez Aneta Zdulska
Data: 2025.09.22 13:44:34 +02'00'

Aneta Zdulska
Członek Zarządu

Sergiusz Jan Kulka
Elektronicznie podpisany przez Sergiusz Jan Kulka
Data: 2025.09.22 13:44:12 +02'00'

Sergiusz Kulka
Członek Zarządu

Uchwała Nr 1/X/2025
ZARZĄDU „WAN" S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE Z DNIA 1 PAŹDZIERNIKA 2025 ROKU
w sprawie zwiększenia maksymalnej wielkości emisji obligacji serii G

(„UCHWAŁA")

§1.

Zarząd Spółki pod firmą „WAN" S.A. z siedzibą w Warszawie, działając na podstawie uprawnienia zastrzeżonego w pkt. 8.2 warunków emisji obligacji serii G emitowanych przez „WAN" S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 22 września 2025 r. („**Warunki Emisji**"), postanawia zaktualizować treść Warunków Emisji i zwiększyć maksymalną wielkość emisji obligacji serii G wyemitowanych przez Spółkę na podstawie uchwały nr 4/IX/2025 Zarządu Spółki z dnia 22 września 2025 r. („**Obligacje**") z 26.000 (dwudziestu sześciu tysięcy) obligacji do 31.000 (trzydziestu jeden tysięcy) obligacji o łącznej wartości nominalnej 31.000.000,00 PLN (trzydzieści jeden milionów złotych i 00/100) („**Zwiększenie Emisji**") oraz przyjąć tekst jednolity Warunków Emisji na dzień 1 października 2025 r., uwzględniający przedmiotową aktualizację wprowadzoną aneksem nr 1 z dnia 1 października 2025 r. do Warunków Emisji, o treści jak w Załączniku nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 2.

Inwestorom, którzy złożyli zapis na Obligacje nie będzie przysługiwać prawo do wycofania złożonego zapisu na Obligacje w związku ze Zwiększeniem Emisji.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.

Załącznik nr 1 do Uchwały:

– tekst jednolity *„Warunków emisji obligacji serii G emitowanych przez „WAN" S.A. z siedzibą w Warszawie" z dnia 1 października 2025 r. wraz z aneksem nr 1 do Warunków Emisji z dnia 1 października 2025 r.*

Za uchwałą w głosowaniu jawnym oddano 2 głosy, a zatem uchwała podjęta, jednomyślnie.

Aneta Zdulska
Elektronicznie podpisany przez Aneta Zdulska
Data: 2025.10.01 15:54:40 +02'00'

Aneta Zdulska
Członek Zarządu

Sergiusz Jan Kulka
Elektronicznie podpisany przez Sergiusz Jan Kulka
Data: 2025.10.01 14:47:47 +02'00'

Sergiusz Kulka
Członek Zarządu

Uchwała nr 2/X/2025

Zarządu „WAN" S.A. z siedzibą w Warszawie

z dnia 2 października 2025 r.

w sprawie warunkowego przydziału obligacji zwykłych na okaziciela serii G

Zważywszy, że:

1. *w dniu 16 września 2025 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy spółki „WAN" S.A. z siedzibą w Warszawie („**Spółka**") podjęło uchwałę nr 1 w sprawie ustanowienia w Spółce drugiego bezprospektowego programu emisji obligacji;*
2. *w dniu 17 września 2025 r, Zarząd Spółki podjął uchwałę nr 1/IX/2025 w sprawie uruchomienia w Spółce bezprospektowego drugiego bezprospektowego programu emisji obligacji, na podstawie której w Spółce ustanowiony został drugi 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 90.000.000 PLN (dziewięćdziesiąt milionów złotych) lub równowartość tej kwoty wyrażona w euro („**Program II**"),*
3. *w dniu 22 września 2025 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki podjęło uchwałę nr 2 w sprawie emisji przez Spółkę obligacji zwykłych na okaziciela serii G w ramach Programu II,*
4. *w dniu 22 września 2025 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę nr 4/IX/2025 w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii G w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji i ustalenia warunków ich emisji,*
5. *w 29 września 2025 r. upłynął termin do złożenia przez inwestorów zapisów na Obligacje,*
6. *w dniu 1 października 2025 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę nr 1/X/2025 w sprawie zwiększenia maksymalnej wielkości emisji obligacji serii G,*
7. *w dniu 2 października 2025 r. Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie („**Firma Inwestycyjna**"), która w odniesieniu do Obligacji pełni funkcję m.in. firmy inwestycyjnej pośredniczącej w ofercie publicznej, przekazała Spółce listę wstępnej alokacji Obligacji, która stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały („**Lista Wstępnej Alokacji**");*

Zarząd Spółki niniejszym postanawia, co następuje:

§ 1

1. Zarząd Spółki, działając na podstawie art. 43 ust. 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach, wobec:
    a. 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 „WAN 17" sp. z o.o., „WAN 28" sp. z o.o. oraz „WAN 44" sp. z o.o. o ustanowieni Hipoteki.
        (ii) Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez „WAN 17" sp. z o.o.,
        (iii) Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez „WAN 28" sp. z o.o.,
        (iv) Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez „WAN 44" sp. z o.o.,
        (v) Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez „WAN" S.A.,
        (vi) Weksla wystawionego przez Spółkę na rzecz Administratora Zabezpieczeń wraz z podpisaną deklaracją wekslową,

    niniejszym postanawia po dokonaniu proporcjonalnej redukcji warunkowego przydziału 31.000 (trzydziestu jeden tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej 31.000.000,00 zł (trzydzieści jeden milionów złotych) zgodnie z Listą Wstępnej Alokacji.

2. Przydział Obligacji zgodnie z ust. 1 powyżej następuje pod warunkiem zawieszającym zarejestrowania warunkowo przydzielonych Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. Ostateczna liczba Obligacji przydzielonych inwestorom będzie wynikać z zarejestrowania Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

§ 2

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załączniki:

1. Lista Wstępnej Alokacji

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

Sergiusz Jan Kulka
Elektronicznie podpisany przez Sergiusz Jan Kulka
Data: 2025.10.02 17:10:56 +02'00'

Aneta Zdulska
Elektronicznie podpisany przez Aneta Zdulska
Data: 2025.10.02 17:13:38 +02'00'

Załącznik nr 1 do uchwały „WAN S.A.” z dnia 2 października 2025 r. w sprawie przydziału obligacji serii G

Lp.	Nr zapisu	Liczba Obligacji, na które został złożony zapis	Wartość przyjętych wpłat na Obligacje	Wartość nominalna Obligacji	Wartość emisyjna Obligacji	Liczba Obligacji przydzielonych	Wartość nominalna przydzielonych Obligacji	Wartość emisyjna przydzielonych Obligacji
1	916AAAINST1	2 000	1 990 000,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	1 917	1 917 000,00 zł	1 907 415,00 zł
2	916AAA89237	1 795	1 795 000,00 zł	1 000,00 zł	1 000,00 zł	1 721	1 721 000,00 zł	1 721 000,00 zł
3	916AAA89244	1 708	1 708 000,00 zł	1 000,00 zł	1 000,00 zł	1 637	1 637 000,00 zł	1 637 000,00 zł
4	916AAAINST2	1 200	1 200 000,00 zł	1 000,00 zł	1 000,00 zł	1 150	1 150 000,00 zł	1 150 000,00 zł
5	916AAA4105065/I	1 000	995 000,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	959	959 000,00 zł	954 205,00 zł
6	916AAA4103787/I	885	880 575,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	849	849 000,00 zł	844 755,00 zł
7	916AAA4107682/I	816	816 000,00 zł	1 000,00 zł	1 000,00 zł	782	782 000,00 zł	782 000,00 zł
8	916AAA89217	775	771 125,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	743	743 000,00 zł	739 285,00 zł
9	916AAA4105074/I	717	713 415,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	688	688 000,00 zł	684 560,00 zł
10	916AAA4106323/I	650	646 750,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	623	623 000,00 zł	619 885,00 zł
11	916AAA89242	581	581 000,00 zł	1 000,00 zł	1 000,00 zł	557	557 000,00 zł	557 000,00 zł
12	916AAA4106386/I	515	512 425,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	494	494 000,00 zł	491 530,00 zł
13	916AAA4107296/I	504	504 000,00 zł	1 000,00 zł	1 000,00 zł	483	483 000,00 zł	483 000,00 zł
14	916AAA4105877/I	500	497 500,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	480	480 000,00 zł	477 600,00 zł
15	916AAA4105111/I	490	487 550,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	470	470 000,00 zł	467 650,00 zł
16	916AAA4107720/I	469	469 000,00 zł	1 000,00 zł	1 000,00 zł	450	450 000,00 zł	450 000,00 zł
17	916AAA82516/T	437	434 815,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	419	419 000,00 zł	416 905,00 zł
18	916AAA4106398/I	430	427 850,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	413	413 000,00 zł	410 935,00 zł
19	916AAA4105972/I	414	411 930,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	397	397 000,00 zł	395 015,00 zł
20	916AAA4101797/I	402	399 990,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	386	386 000,00 zł	384 070,00 zł
21	916AAA4106400/I	374	372 130,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	359	359 000,00 zł	357 205,00 zł
22	916AAA89213	370	368 150,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	355	355 000,00 zł	353 225,00 zł
23	916AAA4107082/I	350	350 000,00 zł	1 000,00 zł	1 000,00 zł	336	336 000,00 zł	336 000,00 zł
24	916AAA4107638/I	334	334 000,00 zł	1 000,00 zł	1 000,00 zł	321	321 000,00 zł	321 000,00 zł

25	916AAA89226	310	310 000,00 zł	1 000,00 zł	1 000,00 zł	298	298 000,00 zł	298 000,00 zł
26	916AAA89164	309	307 455,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	297	297 000,00 zł	295 515,00 zł
27	916AAA4106394/I	306	304 470,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	294	294 000,00 zł	292 530,00 zł
28	916AAA4107312/I	300	300 000,00 zł	1 000,00 zł	1 000,00 zł	288	288 000,00 zł	288 000,00 zł
29	916AAA4105851/I	262	260 690,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	252	252 000,00 zł	250 740,00 zł
30	916AAA4106396/I	256	254 720,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	246	246 000,00 zł	244 770,00 zł
31	916AAA89197	255	253 725,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	245	245 000,00 zł	243 775,00 zł
32	916AAA4106198/I	245	243 775,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	235	235 000,00 zł	233 825,00 zł
33	916AAA4106388/I	234	232 830,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	225	225 000,00 zł	223 875,00 zł
34	916AAA4105998/I	228	226 860,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	219	219 000,00 zł	217 905,00 zł
35	916AAA89216	225	223 875,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	216	216 000,00 zł	214 920,00 zł
36	916AAA89236	225	225 000,00 zł	1 000,00 zł	1 000,00 zł	216	216 000,00 zł	216 000,00 zł
37	916AAA4107169/I	220	220 000,00 zł	1 000,00 zł	1 000,00 zł	211	211 000,00 zł	211 000,00 zł
38	916AAA89235	220	220 000,00 zł	1 000,00 zł	1 000,00 zł	211	211 000,00 zł	211 000,00 zł
39	916AAA89225	214	214 000,00 zł	1 000,00 zł	1 000,00 zł	206	206 000,00 zł	206 000,00 zł
40	916AAA4107422/I	210	210 000,00 zł	1 000,00 zł	1 000,00 zł	202	202 000,00 zł	202 000,00 zł
41	916AAA89176	202	200 990,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	194	194 000,00 zł	193 030,00 zł
42	916AAA89180	202	200 990,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	194	194 000,00 zł	193 030,00 zł
43	916AAA4103195/I	201	199 995,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	193	193 000,00 zł	192 035,00 zł
44	916AAA4106200/I	200	199 000,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	192	192 000,00 zł	191 040,00 zł
45	916AAA4107186/I	200	200 000,00 zł	1 000,00 zł	1 000,00 zł	192	192 000,00 zł	192 000,00 zł
46	916AAA89188	200	199 000,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	192	192 000,00 zł	191 040,00 zł
47	916AAA89245	200	200 000,00 zł	1 000,00 zł	1 000,00 zł	192	192 000,00 zł	192 000,00 zł
48	916AAA89221	180	180 000,00 zł	1 000,00 zł	1 000,00 zł	173	173 000,00 zł	173 000,00 zł
49	916AAA89240	180	180 000,00 zł	1 000,00 zł	1 000,00 zł	173	173 000,00 zł	173 000,00 zł
50	916AAA89241	175	175 000,00 zł	1 000,00 zł	1 000,00 zł	168	168 000,00 zł	168 000,00 zł
51	916AAA4106335/I	169	168 155,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	162	162 000,00 zł	161 190,00 zł
52	916AAA4106389/I	160	159 200,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	154	154 000,00 zł	153 230,00 zł
53	916AAA89183	160	159 200,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	154	154 000,00 zł	153 230,00 zł

54	916AAA89190	156	155 220,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	150	150 000,00 zł	149 250,00 zł
55	916AAA4104911/I	155	154 225,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	149	149 000,00 zł	148 255,00 zł
56	916AAA4106422/I	151	150 698,00 zł	1 000,00 zł	998,00 zł	145	145 000,00 zł	144 710,00 zł
57	916AAA4107580/I	150	150 000,00 zł	1 000,00 zł	1 000,00 zł	144	144 000,00 zł	144 000,00 zł
58	916AAA89212	150	149 250,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	144	144 000,00 zł	143 280,00 zł
59	916AAA89223	150	150 000,00 zł	1 000,00 zł	1 000,00 zł	144	144 000,00 zł	144 000,00 zł
60	916AAA4105989/I	148	147 260,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	142	142 000,00 zł	141 290,00 zł
61	916AAA4106152/I	145	144 275,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	139	139 000,00 zł	138 305,00 zł
62	916AAA89174	141	140 295,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	136	136 000,00 zł	135 320,00 zł
63	916AAA89178	140	139 300,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	135	135 000,00 zł	134 325,00 zł
64	916AAA4106026/I	135	134 325,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	130	130 000,00 zł	129 350,00 zł
65	916AAA89224	128	128 000,00 zł	1 000,00 zł	1 000,00 zł	123	123 000,00 zł	123 000,00 zł
66	916AAA89246	124	124 000,00 zł	1 000,00 zł	1 000,00 zł	119	119 000,00 zł	119 000,00 zł
67	916AAA4106416/I	120	119 400,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	115	115 000,00 zł	114 425,00 zł
68	916AAA89239	118	118 000,00 zł	1 000,00 zł	1 000,00 zł	114	114 000,00 zł	114 000,00 zł
69	916AAA89215	116	115 420,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	112	112 000,00 zł	111 440,00 zł
70	916AAA4106015/I	115	114 425,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	111	111 000,00 zł	110 445,00 zł
71	916AAA89234	115	115 000,00 zł	1 000,00 zł	1 000,00 zł	111	111 000,00 zł	111 000,00 zł
72	916AAA4107277/I	112	112 000,00 zł	1 000,00 zł	1 000,00 zł	108	108 000,00 zł	108 000,00 zł
73	916AAA4106016/I	111	110 445,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	107	107 000,00 zł	106 465,00 zł
74	916AAA4103097/I	110	109 450,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	106	106 000,00 zł	105 470,00 zł
75	916AAA4104593/I	110	109 450,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	106	106 000,00 zł	105 470,00 zł
76	916AAA89205	110	109 450,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	106	106 000,00 zł	105 470,00 zł
77	916AAA89163	108	107 460,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	104	104 000,00 zł	103 480,00 zł
78	916AAA89220	107	106 465,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	103	103 000,00 zł	102 485,00 zł
79	916AAA89227	107	107 000,00 zł	1 000,00 zł	1 000,00 zł	103	103 000,00 zł	103 000,00 zł
80	916AAA4103942/I	103	102 485,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	99	99 000,00 zł	98 505,00 zł
81	916AAA89177	102	101 490,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	98	98 000,00 zł	97 510,00 zł
82	916AAA89209	102	101 490,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	98	98 000,00 zł	97 510,00 zł

83	916AAA4105762/I	101	100 495,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	97	97 000,00 zł	96 515,00 zł
84	916AAA4105960/I	101	100 495,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	97	97 000,00 zł	96 515,00 zł
85	916AAA89233	101	101 000,00 zł	1 000,00 zł	1 000,00 zł	97	97 000,00 zł	97 000,00 zł
86	916AAA4102438/I	100	99 500,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	96	96 000,00 zł	95 520,00 zł
87	916AAA4102702/I	100	99 500,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	96	96 000,00 zł	95 520,00 zł
88	916AAA4106140/I	100	99 500,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	95	95 000,00 zł	94 525,00 zł
89	916AAA4107700/I	100	100 000,00 zł	1 000,00 zł	1 000,00 zł	95	95 000,00 zł	95 000,00 zł
90	916AAA89210	100	99 500,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	95	95 000,00 zł	94 525,00 zł
91	916AAA4106052/I	98	97 510,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	93	93 000,00 zł	92 535,00 zł
92	916AAA89200	98	97 510,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	93	93 000,00 zł	92 535,00 zł
93	916AAA4107457/I	95	95 000,00 zł	1 000,00 zł	1 000,00 zł	91	91 000,00 zł	91 000,00 zł
94	916AAA89208	94	93 530,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	90	90 000,00 zł	89 550,00 zł
95	916AAA4102288/I	92	91 540,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	88	88 000,00 zł	87 560,00 zł
96	916AAA4106175/I	92	91 540,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	88	88 000,00 zł	87 560,00 zł
97	916AAA4106224/I	91	90 545,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	87	87 000,00 zł	86 565,00 zł
98	916AAA4107469/I	90	90 000,00 zł	1 000,00 zł	1 000,00 zł	86	86 000,00 zł	86 000,00 zł
99	916AAA89170	87	86 565,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	83	83 000,00 zł	82 585,00 zł
100	916AAA4107701/I	85	85 000,00 zł	1 000,00 zł	1 000,00 zł	81	81 000,00 zł	81 000,00 zł
101	916AAA4106174/I	84	83 580,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	80	80 000,00 zł	79 600,00 zł
102	916AAA89207	84	83 580,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	80	80 000,00 zł	79 600,00 zł
103	916AAA4106307/I	83	82 585,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	79	79 000,00 zł	78 605,00 zł
104	916AAA4106000/I	80	79 600,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	76	76 000,00 zł	75 620,00 zł
105	916AAA89228	78	78 000,00 zł	1 000,00 zł	1 000,00 zł	74	74 000,00 zł	74 000,00 zł
106	916AAA4105885/I	76	75 620,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	72	72 000,00 zł	71 640,00 zł
107	916AAA4106088/I	70	69 650,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	67	67 000,00 zł	66 665,00 zł
108	916AAA89206	70	69 650,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	67	67 000,00 zł	66 665,00 zł
109	916AAA4105093/I	69	68 655,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	66	66 000,00 zł	65 670,00 zł
110	916AAA4105976/I	68	67 660,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	65	65 000,00 zł	64 675,00 zł
111	916AAA4104411/I	66	65 670,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	63	63 000,00 zł	62 685,00 zł

112	916AAA4105202/I	65	64 675,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	62	62 000,00 zł	61 690,00 zł
113	916AAA89219	62	61 690,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	59	59 000,00 zł	58 705,00 zł
114	916AAA4102959/I	60	59 700,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	57	57 000,00 zł	56 715,00 zł
115	916AAA4106417/I	60	59 700,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	57	57 000,00 zł	56 715,00 zł
116	916AAA89194	59	58 705,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	56	56 000,00 zł	55 720,00 zł
117	916AAA4105112/I	57	56 715,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	54	54 000,00 zł	53 730,00 zł
118	916AAA4103139/I	56	55 720,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	53	53 000,00 zł	52 735,00 zł
119	916AAA89218	56	55 720,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	53	53 000,00 zł	52 735,00 zł
120	916AAA4105115/I	55	54 725,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	52	52 000,00 zł	51 740,00 zł
121	916AAA4107714/I	55	55 000,00 zł	1 000,00 zł	1 000,00 zł	52	52 000,00 zł	52 000,00 zł
122	916AAA89202	55	54 725,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	52	52 000,00 zł	51 740,00 zł
123	916AAA89211	55	55 000,00 zł	1 000,00 zł	1 000,00 zł	52	52 000,00 zł	52 000,00 zł
124	916AAA4104583/I	52	51 740,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	49	49 000,00 zł	48 755,00 zł
125	916AAA4103162/I	51	50 745,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	48	48 000,00 zł	47 760,00 zł
126	916AAA4103346/I	51	50 745,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	48	48 000,00 zł	47 760,00 zł
127	916AAA4105092/I	51	50 745,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	48	48 000,00 zł	47 760,00 zł
128	916AAA4106095/I	51	50 745,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	48	48 000,00 zł	47 760,00 zł
129	916AAA4101938/I	50	49 750,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	47	47 000,00 zł	46 765,00 zł
130	916AAA4102808/I	50	49 750,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	47	47 000,00 zł	46 765,00 zł
131	916AAA4103106/I	50	49 750,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	47	47 000,00 zł	46 765,00 zł
132	916AAA4103732/I	50	49 750,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	47	47 000,00 zł	46 765,00 zł
133	916AAA4104118/I	50	49 750,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	47	47 000,00 zł	46 765,00 zł
134	916AAA4104415/I	50	49 750,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	47	47 000,00 zł	46 765,00 zł
135	916AAA4104629/I	50	49 750,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	47	47 000,00 zł	46 765,00 zł
136	916AAA4104913/I	50	49 750,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	47	47 000,00 zł	46 765,00 zł
137	916AAA4104949/I	50	49 750,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	47	47 000,00 zł	46 765,00 zł
138	916AAA4106002/I	50	49 750,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	47	47 000,00 zł	46 765,00 zł
139	916AAA4106043/I	50	49 750,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	47	47 000,00 zł	46 765,00 zł
140	916AAA4107289/I	50	50 000,00 zł	1 000,00 zł	1 000,00 zł	47	47 000,00 zł	47 000,00 zł

141	916AAA4107398/I	50	50 000,00 zł	1 000,00 zł	1 000,00 zł	47	47 000,00 zł	47 000,00 zł
142	916AAA4106165/I	50	49 750,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	47	47 000,00 zł	46 765,00 zł
143	916AAA4107150/I	50	50 000,00 zł	1 000,00 zł	1 000,00 zł	47	47 000,00 zł	47 000,00 zł
144	916AAA89193	50	49 750,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	47	47 000,00 zł	46 765,00 zł
145	916AAA89231	50	50 000,00 zł	1 000,00 zł	1 000,00 zł	47	47 000,00 zł	47 000,00 zł
146	916AAA4107415/I	44	44 000,00 zł	1 000,00 zł	1 000,00 zł	42	42 000,00 zł	42 000,00 zł
147	916AAA4107393/I	30	30 000,00 zł	1 000,00 zł	1 000,00 zł	28	28 000,00 zł	28 000,00 zł
148	916AAA4107317/I	26	26 000,00 zł	1 000,00 zł	1 000,00 zł	24	24 000,00 zł	24 000,00 zł
149	916AAA4106148/I	19	18 905,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	18	18 000,00 zł	17 910,00 zł
150	916AAA4107711/I	18	18 000,00 zł	1 000,00 zł	1 000,00 zł	17	17 000,00 zł	17 000,00 zł
151	916AAA4106415/I	12	11 940,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	11	11 000,00 zł	10 945,00 zł
152	916AAA4105890/I	11	10 945,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	10	10 000,00 zł	9 950,00 zł
153	916AAA4107158/I	11	11 000,00 zł	1 000,00 zł	1 000,00 zł	10	10 000,00 zł	10 000,00 zł
154	916AAA4106418/I	9	8 955,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	8	8 000,00 zł	7 960,00 zł
155	916AAA4106420/I	8	7 960,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	7	7 000,00 zł	6 965,00 zł
156	916AAA4106419/I	6	5 970,00 zł	1 000,00 zł	995,00 zł	5	5 000,00 zł	4 975,00 zł
		32 351	**32 251 613,00 zł**			**31 000**	**31 000 000,00 zł**	**30 904 785,00 zł**

W ofercie Obligacji wzięło udział 127 inwestorów, którzy w okresie subskrypcji złożyli łącznie 156 zapisów na 32 351 Obligacji.

W wyniku dokonanego przydziału, 127 inwestorom przydzielono łącznie 31 000 Obligacji o łącznej wartości nominalnej 31 000 000,00 zł.

W imieniu Emitenta

Sergiusz Jan Kulka

Elektronicznie podpisany przez Sergiusz Jan Kulka
Data: 2025.10.02 17:11:42 +02'00'

Aneta Zdulska

Elektronicznie podpisany przez Aneta Zdulska
Data: 2025.10.02 17:14:07 +02'00'

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII G

SPÓŁKI POD FIRMĄ

„WAN" S.A.

(„WARUNKI EMISJI")

(wersja jednolita)

Warszawa, 2 października 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 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);

1.1.4. „**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);

1.1.5. „**Agent Techniczny**" oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję pośrednika technicznego w rozumieniu Regulaminu KDPW;

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. „**Depozyt**" oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;

1.1.10. „**Dłużnik Hipoteczny**" oznacza każdoczesnego właściciela, względnie użytkownika wieczystego, Nieruchomości stanowiącej przedmiot Hipoteki, przy czym na dzień sporządzenia Warunków Emisji Dłużnikami Hipotecznymi są WAN 17, WAN 28 i WAN 44, każdy z osobna zwany Dłużnikiem Hipotecznym;

1.1.11. „**Dzień Badania**" oznacza 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku kalendarzowego do Dnia Wykupu;

1.1.12. „**Dzień Emisji**" oznacza dzień, w którym po raz pierwszy prawa z Obligacji zostaną zapisane w Depozycie;

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

1.1.14. „**Dzień Płatności Odsetek**" oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu. Dni Płatności Odsetek za poszczególne Okresy Odsetkowe zostały określone w pkt 13.3.2;

1.1.15. „**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;

1.1.16. „**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;

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

1.1.18. „**Dzień Warunkowego Przydziału**" oznacza dzień, w którym Emitent dokona Warunkowego Przydziału Obligacji, o którym mowa w pkt 8.2;

1.1.19. „**Dzień Weryfikacji**" oznacza dzień, na który zostanie sporządzona Okresowa Wycena, o której mowa w pkt 14.5.9.1;

1.1.20. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**" oznacza odpowiednio dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta ustalony zgodnie z pkt 12.4 lub dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza ustalony zgodnie z pkt 12.3;

1.1.21. „**Dzień Wykupu**" oznacza dzień wskazany w pkt 11.1;

1.1.22. „**Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań**" ma znaczenie nadane w pkt 12.3.6 lit. a);

1.1.23. „**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;

1.1.24. „**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;

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

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

1.1.27. „**Hipoteka**" oznacza ograniczone prawo rzeczowe w postaci hipoteki łącznej o docelowo najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia, ustanowionej przez Dłużników Hipotecznych na rzecz Administratora Zabezpieczeń na Nieruchomościach jako zabezpieczenie Obligacji (ewentualnie również dla Pozostałych Obligacji), na warunkach określonych w pkt 14.5 Warunków Emisji oraz – w przypadku jej ustanowienia – Hipotekę Dodatkową i Nową Hipotekę;

1.1.28. „**Hipoteka Dodatkowa**" oznacza dodatkowe zabezpieczenie wykonania zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu z Obligacji (ewentualnie również dla Pozostałych Obligacji) w postaci hipoteki na Nieruchomości Dodatkowej, które zostanie ustanowione w przypadku i na warunkach określonych zgodnie z pkt 14.5.9.3 lit. b);

1.1.29. „**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;

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

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

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

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

1.1.34. „**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.;

1.1.35. **„Korekta**" oznacza określone zgodnie z pkt 13.12 wartość lub działanie, które jest stosowane, aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym;

1.1.36. „**Kwota Odsetek**" oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 13.4;

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

1.1.38. „**Marża**" oznacza wartość procentową określoną zgodnie z pkt 13.4.1, służącą do ustalenia Oprocentowania Obligacji;

1.1.39. „**Marża Dodatkowa**" oznacza wartość procentową wyznaczoną zgodnie z pkt 13.4.4 służącą do wyznaczenia Marży;

1.1.40. „**Marża Podstawowa**" ma znaczenie nadane w pkt 13.4.3;

1.1.41. „**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;

1.1.42. „**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;

1.1.43. „**Nieruchomość 1**" oznacza nieruchomość gruntową położoną w Płocku przy ul. Popłacińskiej (działka ewidencyjna 3114/1), o powierzchni 8.327 m^2, dla której Sąd Rejonowy (VI Wydział Ksiąg Wieczystych) w Płocku prowadzi księgę wieczystą nr PL1P/00135613/0, której użytkownikiem wieczystym na dzień sporządzenia Warunków Emisji jest WAN 17;

1.1.44. „**Nieruchomość 2**" oznacza nieruchomość gruntową położoną w Płocku przy ul. Popłacińskiej (działka ewidencyjna 3114/3), o powierzchni 68.227 m2 wraz z budynkiem stanowiącym odrębną nieruchomość, dla których Sąd Rejonowy (VI Wydział Ksiąg Wieczystych) w Płocku prowadzi księgę wieczystą nr PL1P/00083496/3, których użytkownikiem wieczystym na dzień sporządzenia Warunków Emisji jest WAN 44;

1.1.45. „**Nieruchomość 3**" oznacza nieruchomość gruntową położoną w Płocku przy ul. Popłacińskiej (działka ewidencyjna 3100/16), o powierzchni 35.579 m2 wraz z urządzeniem stanowiącym odrębną nieruchomość, dla których Sąd Rejonowy (VI Wydział Ksiąg Wieczystych) w Płocku prowadzi księgę wieczystą nr PL1P/00087908/3, których użytkownikiem wieczystym na dzień sporządzenia Warunków Emisji jest WAN 44;

1.1.46. „**Nieruchomość 4**" oznacza łączny udział w wymiarze 8/100 w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Płocku przy ul. Popłacińskiej (działka ewidencyjna 3100/12), o powierzchni 4.109 m2 wraz z odpowiadającym udziałem we własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, dla których Sąd Rejonowy (VI Wydział Ksiąg Wieczystych) w Płocku prowadzi księgę wieczystą nr PL1P/00083497/0, których współużytkownikami wieczystymi na dzień sporządzenia Warunków Emisji są WAN 17 i WAN 44, każdy z osobna posiadający 4/100 udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości objętej tą księgą wieczystą. Na dzień sporządzenia Warunków Emisji pozostałymi współużytkownikami wieczystymi nieruchomości jest 10 osób fizycznych ujawnionych w księdze wieczystej posiadających łącznie pozostałe 92/100 udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości;

1.1.47. „**Nieruchomość 5**" oznacza łączny udział w wymiarze 4/100 w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Płocku przy ul. Popłacińskiej (działka ewidencyjna 3098/11), o powierzchni 1.674 m2 wraz z odpowiadającym udziałem we własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, dla których Sąd Rejonowy (VI Wydział Ksiąg Wieczystych) w Płocku prowadzi księgę wieczystą nr PL1P/00083498/7, których współużytkownikami wieczystymi na dzień sporządzenia Warunków Emisji są WAN 17 i WAN 44, każdy z osobna posiadający 2/100 udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości objętej tą księgą wieczystą. Na dzień sporządzenia Warunków Emisji pozostałymi współużytkownikami wieczystymi nieruchomości są Przedsiębiorstwo

Remontowo-Budowlane „Progress-BUD" i 14 osób fizycznych ujawnionych w księdze wieczystej posiadających łącznie pozostałe 96/100 udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości;

1.1.48. „**Nieruchomość 6**" oznacza nieruchomość gruntową położoną w Kutnie (działki ewidencyjne 799/22, 811/1, 99/1, 99/2, 100, 799/23), o łącznej powierzchni 96.603 m2, dla której Sąd Rejonowy (V Wydział Ksiąg Wieczystych) w Kutnie prowadzi księgę wieczystą nr LD1K/00031314/2, której właścicielem na dzień sporządzenia Warunków Emisji jest WAN 28;

1.1.49. „**Nieruchomość 7**" oznacza nieruchomość gruntową położoną w Kutnie (działki ewidencyjne 101/1, 805/1, 803), o łącznej powierzchni 30.869 m2, dla której Sąd Rejonowy (V Wydział Ksiąg Wieczystych) w Kutnie prowadzi księgę wieczystą nr LD1K/00042857/0, której właścicielem na dzień sporządzenia Warunków Emisji jest WAN 28;

1.1.50. „**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;

1.1.51. „**Nieruchomości**" oznacza łącznie Nieruchomość 1, Nieruchomość 2, Nieruchomość 3, Nieruchomość 4, Nieruchomość 5, Nieruchomość 6 i Nieruchomość 7 oraz – w przypadku ustanowienia Hipoteki Dodatkowej lub Nowej Hipoteki – odpowiednio Nieruchomość Dodatkową lub Nową Nieruchomość, każda z osobna zwana „**Nieruchomością"**;

1.1.52. „**Nowa Hipoteka**" ma znaczenie nadane w pkt 14.5.12.2 lit. d);

1.1.53. „**Nowa Nieruchomość**" 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 Nowej Hipoteki;

1.1.54. „**Obligacje**" oznacza emitowane przez Emitenta w ramach Programu, na podstawie Uchwał Emisyjnych, obligacje zwykłe na okaziciela serii G, których warunki emisji określają niniejsze Warunki Emisji;

1.1.55. „**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;

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

1.1.57. „**Ogłoszenie Braku Reprezentatywności**" oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego 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;

1.1.58. „**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;

1.1.59. „**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;

1.1.60. „**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 13.3.2;

1.1.61. „**Okres Opóźnienia w Powiadomieniu**" ma znaczenie nadane w pkt 12.3.6 lit. f);

1.1.62. „**Okresowa Wycena**" ma znaczenie nadane w pkt 14.5.9.1;

1.1.63. „**Oprocentowanie**" oznacza Stopę Bazową powiększoną o Marżę, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek, zgodnie z pkt 13.4.1;

1.1.64. „**Ordynacja podatkowa**" oznacza ustawę z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa;

1.1.65. „**Oświadczenia Egzekucyjne**" oznacza łącznie Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta, Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 17, Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 28, Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 44 oraz - w przypadku ich złożenia – Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej, Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji z Nowej Nieruchomości i Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Nabywcę z Grupy Emitenta;

1.1.66. „**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta**" ma znaczenie nadane w pkt 16.1.1;

1.1.67. „**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Nabywcę z Grupy Emitenta**" ma znaczenie nadane w pkt 14.5.11.3 lit. b);

1.1.68. „**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 17**" ma znaczenie nadane w pkt 16.2.1;

1.1.69. „**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 28**" ma znaczenie nadane w pkt 16.2.2;

1.1.70. „**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 44**" ma znaczenie nadane w pkt 16.2.3;

1.1.71. „**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji z Nowej Nieruchomości**" ma znaczenie nadane w pkt 14.5.12.2 lit. e);

1.1.72. „**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej**" ma znaczenie nadane w pkt 14.5.9.3 (vii);

1.1.73. „**Oświadczenie Zgodności**" ma znaczenie nadane w pkt 18.3;

1.1.74. „**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;

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

1.1.76. „**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;

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

1.1.78. „**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;

1.1.79. „**POLSTR**" oznacza wskaźnik referencyjny POLSTR bazujący na depozytach niezabezpieczonych instytucji kredytowych i instytucji finansowych, wskazany na Dzień Emisji przez Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej jako docelowy wskaźnik referencyjny mający zastąpić WIBOR, a którego administratorem docelowo ma zostać GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie;

1.1.80. „**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;

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

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

1.1.83. **„Premia"** ma znaczenie nadane w pkt 12.4.7;

1.1.84. „**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 90.000.000 (dziewięćdziesiąt milionów) złotych;

1.1.85. „**Przypadek Naruszenia**" ma znaczenie nadane w pkt 12.3.3;

1.1.86. „**Rachunek do Obsługi Obligacji**" oznacza rachunek papierów wartościowych i rachunek pieniężny (zwany również rachunkiem maklerskim) prowadzony na rzecz Emitenta w Firmie Inwestycyjnej w celu obsługi świadczeń z tytułu Obligacji oraz Pozostałych Obligacji;

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

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

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

1.1.90. „**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;

1.1.91. „**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;

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

1.1.93. „**Regulamin KDPW**" oznacza Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie (stan prawny na dzień 28 lutego 2025 r., z późniejszymi zmianami);

1.1.94. „**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;

1.1.95. „**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;

1.1.96. „**Stopa Bazowa**" oznacza ustaloną zgodnie z pkt 13.6 – 13.21 stopę bazową, mającą zastosowanie do obliczenia Oprocentowania Obligacji;

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

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

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

1.1.100. „**Uchwały Emisyjne**" oznacza łącznie uchwałę Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 22 września 2025 r. w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii G w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji oraz uchwałę Zarządu Emitenta nr 4/IX/2025 z dnia 22 września 2025 r. w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii G w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji i ustalenia warunków ich emisji;

1.1.101. „**Uchwały o Programie**" oznacza łącznie uchwałę Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 1 z dnia 16 września 2025 r. w sprawie ustanowienia w Spółce bezprospektowego programu emisji obligacji oraz uchwałę Zarządu Emitenta nr 1/IX/2025 z dnia 17 września 2025 r. w sprawie ustanowienia w Spółce bezprospektowego programu emisji obligacji;

1.1.102. „**Umowa z AZ**" ma znaczenie nadane w pkt 14.1;

1.1.103. „**Ustawa o Hipotece**" oznacza ustawę z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece;

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

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

1.1.106. „**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;

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

1.1.108. „**Ustawa o systemie ubezpieczeń społecznych**" oznacza ustawę z dnia 13 października 1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych;

1.1.109. „**WAN 17**" oznacza spółkę „WAN 17" 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 0000295479, NIP: 5252415559, REGON: 141168842, o kapitale zakładowym w wysokości 5.310.000 zł;

1.1.110. „**WAN 28**" oznacza spółkę „WAN 28" 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 0000160772, NIP: 5252268271, REGON: 015478230, o kapitale zakładowym w wysokości 27.340.000 zł;

1.1.111. „**WAN 44**" oznacza spółkę „WAN 44" 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 0000292723, NIP: 5252409719, REGON: 141168836, o kapitale zakładowym w wysokości 56.147.750 zł;

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

1.1.113. „**Warunkowy Przydział Obligacji**" ma znaczenie nadane w pkt 8.2;

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

1.1.115. „**Weksel**" ma znaczenie nadane w pkt 14.6;

1.1.116. „**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;

1.1.117. „**Wskaźnik Alternatywny**" oznacza wskaźnik referencyjny, ustalony zgodnie z pkt 13.10, który zastępuje WIBOR w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji;

1.1.118. „**Wskaźnik LTV**" oznacza wyznaczony w zaokrągleniu do pełnego procenta stosunek łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji, pomniejszonej o wartość środków pieniężnych zgromadzonych na Rachunku do Obsługi Obligacji według stanu na dzień poprzedzający dzień wyznaczenia tego wskaźnika, do łącznej wartości Nieruchomości stanowiących przedmiot Hipoteki wykazanej w ostatnim operacie (operatach) szacunkowym udostępnionym na Stronie Internetowej Emitenta zgodnie z Warunkami Emisji;

1.1.119. „**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;

1.1.120. „**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 uniknięcia 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 gwarancji i poręczeń za zobowiązania podmiotów spoza tej grupy kapitałowej, wystawionych weksli w związku z takimi zobowiązaniami 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;

1.1.121. „**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,

ii. wartość depozytów ustanowionych w celu zabezpieczenia spłaty Zadłużenia Finansowego Grupy Emitenta,

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

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

1.1.123. „**Zobowiązania z Obligacji**" mają znaczenie nadane im w pkt 14.2;

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 G, 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 na Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczym i 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, za wyjątkiem 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 ponosić będzie Dłużnik Hipoteczny.

2.5. Emitent zamierza ubiegać się o 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. Obligacje będą rejestrowane w KDPW w trybie rozrachunku przez KDPW transakcji nabycia Obligacji, na podstawie zestawienia zgodnych instrukcji rozrachunku wystawionych przez Agenta Technicznego oraz Podmioty Prowadzące Rachunek w sposób określony w § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW.

3.5. 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 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.

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**
23-26 września 2025 r.	995 zł
27-28 września 2025 r.	998 zł
29 września 2025 r.	1.000 zł

7.3. W przypadku podjęcia przez Emitenta decyzji o wydłużeniu okresu przyjmowania zapisów na Obligacje, cena emisyjna Obligacji obowiązująca po dniu 29 września 2025 r. wyniesie 1.000 zł.

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 rejestracji Obligacji w KDPW, po dokonaniu przez Emitenta przydziału Obligacji pod warunkiem ich zarejestrowania w KDPW (**„Warunkowy Przydział Obligacji"**).

8.3. Emitent nie określił progu emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.

10. PLANOWANY DZIEŃ WARUNKOWEGO PRZYDZIAŁU, PLANOWANY DZIEŃ EMISJI

9.1. Z zastrzeżeniem możliwej zmiany harmonogramu Oferty, planowanym Dniem Warunkowego Przydziału jest dzień 2 października 2025 r.

9.2. Z zastrzeżeniem możliwej zmiany harmonogramu Oferty, planowanym Dniem Emisji jest dzień 10 października 2025 r.

9.3. Warunkowy Przydział Obligacji zostanie dokonany po ziszczeniu się wszystkich następujących zdarzeń:

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

a) oświadczeń, o których mowa w pkt 14.5.3,

b) Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 17,

c) Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 28,

d) Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 44,

e) Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta,

f) Weksla wraz z deklaracją wekslową, o których mowa w pkt 14.6,

przy czym powyższe dokumenty powinny zostać dostarczone Administratorowi Zabezpieczeń w oryginale. 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.

11. ŚWIADCZENIA Z OBLIGACJI

10.1. Obligatariuszom przysługuje prawo wyłącznie do następujących świadczeń:

10.1.1. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Wykupu;

10.1.2. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Odsetek;

10.1.3. w przypadku Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta - świadczenia pieniężnego dodatkowego w postaci Premii.

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

10.3. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.

10.4. 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.

10.5. Na podstawie odrębnego porozumienia zawartego pomiędzy Emitentem a Obligatariuszem, z zastrzeżeniem Regulacji KDPW, płatność z tytułu Obligacji może zostać przez Emitenta dokonana na rzecz takiego Obligatariusza bez pośrednictwa KDPW. W takim przypadku miejscem spełnienia świadczenia z Obligacji jest siedziba lub miejsce zamieszkania Obligatariusza, na rzecz którego spełniane jest powyższe świadczenie.

10.6. 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.

10.7. 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.

10.8. 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.

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

10.10. 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.

12. WYKUP OBLIGACJI

11.1. Dniem Wykupu jest dzień 10 października 2028 r.

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

11.2.1. na żądanie Obligatariusza zgodnie z pkt 12.3. lub

11.2.2. na żądanie Emitenta zgodnie z pkt 12.4.

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

11.4. 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.

11.5. Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.

11.6. 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

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

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

12.1.2. 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).

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

12.2.1. 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.

12.2.2. 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).

12.3. Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza

12.3.1. 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.

12.3.2. 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.

12.3.3. 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) Zmiana Podstawowej Działalności Gospodarczej

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) Zaprzestanie działalności

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. Zostanie rozpoczęte samodzielne zbieranie głosów przez Emitenta dotyczące propozycji układowej, np. nadzorca układu dostarczy któremukolwiek z wierzycieli Emitenta informację o sposobie głosowania za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, o której mowa w art. 212 ust. 2 Prawa Restrukturyzacyjnego.

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

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.

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:

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 wykluczone z obrotu na podstawie decyzji GPW.

t) Niewykonywanie obowiązków informacyjnych:

i. Emitent nie wypełni lub nieprawidłowo wypełni obowiązki informacyjne wskazane w pkt 18.1 - 18.3 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 18.1 Warunków Emisji, informacji o poziomie tego wskaźnika w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia publikacji skonsolidowanego raportu półrocznego lub rocznego.

u) Wskaźnik LTV

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 14.5.9.3 Warunków Emisji.

v) Zabezpieczenie Obligacji, umowa z Administratorem Zabezpieczeń i Oświadczenia Egzekucyjne:

i. Którekolwiek z zabezpieczeń Obligacji wygaśnie lub zostanie prawomocnie stwierdzona jego nieważność lub bezskuteczność, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w niniejszych Warunkach Emisji.

ii. Emitent nie wykona lub nienależycie wykona którykolwiek z jego obowiązków określonych w pkt 15.

iii. Hipoteka zostanie wykreślona z księgi wieczystej lub utraci najwyższe pierwszeństwo, z zastrzeżeniem dozwolonego wykreślenia Hipoteki w przypadku zmiany i zwolnienia przedmiotu Hipoteki zgodnie z pkt 14.5.12.

iv. Dłużnik Hipoteczny rozporządzi prawem własności, względnie prawem użytkowania wieczystego do Nieruchomości, chyba że takie rozporządzenie będzie związane z: (i) ustanowieniem na Nieruchomości hipoteki na zabezpieczenie Pozostałych Obligacji zgodnie z pkt 14.5.2, (ii) sprzedażą lub innym rozporządzeniem skutkującym przeniesieniem własności, względnie prawa użytkowania wieczystego, Nieruchomości na rzecz innego podmiotu, w tym podmiotu z Grupy Emitenta zgodnie z pkt14.5.11, (iii) zmianą i zwolnieniem przedmiotu Hipoteki zgodnie z pkt 14.5.12 lub (iv) pozyskaniem finansowania na wykup (w tym częściowy) Obligacji lub Pozostałych Obligacji.

v. Siedziba, względnie miejsce zamieszkania, Dłużnika Hipotecznego zostanie przeniesiona poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

vi. Cesja praw z polis, o której mowa w pkt 14.7, okaże się nieważna lub bezskuteczna oraz w ciągu 30 (trzydziestu) dni od dnia wystąpienia tego Przypadku Naruszenia nie zostanie on usunięty.

vii. W terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia, w którym umowa z Administratorem Zabezpieczeń z jakichkolwiek przyczyn przestanie obowiązywać, nie zostanie ustanowiony nowy administrator zabezpieczeń.

12.3.4. 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 12.1 i 12.2 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 12.3, 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.

12.3.5. 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 20.1, 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.

12.3.6. 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 12.3.4, 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 12.3.1 lub 12.3.2 albo trwający Przypadek Naruszenia stanowiący 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 12.3.4 („**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 (piętnastu) 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 (piętnastu) 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.

12.4. Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta

12.4.1. 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.

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

12.4.3. 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.

12.4.4. 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 12.4.3;

WWO - oznacza wszystkie niewykupione Obligacje.

12.4.5. W przypadku, gdy liczba Obligacji podlegająca Wcześniejszemu Wykupowi obliczona zgodnie ze wzorem przedstawionym w pkt 12.4.4 będzie mniejsza od liczby Obligacji określonej w zawiadomieniu Emitenta, o którym mowa w pkt 12.4.3, 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.

12.4.6. W przypadku, gdy nie będzie możliwe zwiększenie liczby Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi w sposób opisany w pkt 12.4.4, 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.

12.4.7. Z zastrzeżeniem pkt 14.5.9.4, 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	0,75%
4	0,50%
5 – 6	0,00%

14. ODSETKI OD OBLIGACJI

13.1. Obligacje są oprocentowane.

13.2. Naliczanie Odsetek

13.2.1. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy.

13.2.2. Odsetki naliczane będą począwszy od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. Dnia Emisji (włącznie z tym dniem) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

13.2.3. 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).

13.2.4. 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.

13.3. Termin i sposób wypłaty Odsetek

13.3.1. 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.

13.3.2. 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 Emisji	8 kwietnia 2026 r.	10 kwietnia 2026 r.	Zależna od Dnia Emisji
2.	10 kwietnia 2026 r.	8 października 2026 r.	10 października 2026 r.	183
3.	10 października 2026 r.	8 kwietnia 2027 r.	10 kwietnia 2027 r.	182
4.	10 kwietnia 2027 r.	7 października 2027 r.	10 października 2027 r.	183
5.	10 października 2027 r.	6 kwietnia 2028 r.	10 kwietnia 2028 r.	183
6.	10 kwietnia 2028 r.	6 października 2028 r.	10 października 2028 r.	183

13.4. Wysokość Kwoty Odsetek

13.4.1. Wysokość Oprocentowania jest zmienna i jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę.

13.4.2. Wysokość Marży jest równa sumie Marży Podstawowej i Marży Dodatkowej.

13.4.3. Marża podstawowa wynosi 5,50 p.p. (pięć punktów procentowych 50/100) („**Marża Podstawowa**").

13.4.4. Marża Dodatkowa obowiązująca w danym Okresie Odsetkowym będzie każdorazowo wyznaczana w Dniu Ustalenia Stawki Oprocentowania w oparciu o wartość Wskaźnika LTV obowiązującego na ostatni Dzień Badania (tj. na dzień odpowiednio 30 czerwca lub 31 grudnia każdego roku kalendarzowego do Dnia Wykupu) oraz na podstawie statusu ustanowienia (tj. dokonania odpowiednich wpisów Hipoteki w działach IV ksiąg wieczystych) Hipoteki na Nieruchomościach stanowiących przedmiot Hipoteki według stanu na Dzień Emisji na zasadach określonych w pkt 15. Dla uniknięcia wątpliwości, na wysokość Marży Dodatkowej nie ma

wpływu status ustanowienia Hipoteki Dodatkowej lub Nowej Hipoteki, ani zwolnienie spod obciążenia całości albo części przedmiotu Hipoteki dokonane zgodnie z pkt 14.5.12.

Macierz do wyznaczenia poziomu Marży Dodatkowej przedstawiono poniżej:

Wartość Wskaźnika LTV / **Status ustanowienia Hipoteki**	**Wskaźnik LTV =< 80% (+ 0 p.p.)**	**Wskaźnik LTV > 80% (+0,50 p.p.)**
Hipoteka ustanowiona (+0 p.p.)	0 p.p.	0,50 p.p.
Hipoteka nieustanowiona (+ 0,25 p.p.)	0,25 p.p.	0,75 p.p.

13.4.5. Wysokość Marży obowiązująca w I Okresie Odsetkowym jest równa 6,25 p.p. (sześć punktów procentowych 25/100).

13.4.6. Obniżenie wysokości Marży Dodatkowej nastąpi na pisemny wniosek Emitenta skierowany do Agenta Kalkulacyjnego pod warunkiem wystąpienia zdarzenia uprawniającego do obniżenia Marży Dodatkowej oraz złożenia takiego wniosku, najpóźniej w Dniu Ustalenia Stawki Oprocentowania dla kolejnego Okresu Odsetkowego. Obniżona wysokość Marży Dodatkowej obowiązuje począwszy od takiego kolejnego Okresu Odsetkowego, z zastrzeżeniem pkt 13.4.4.

13.4.7. 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).

13.5. 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.

13.6. Stopą Bazową dla Obligacji jest WIBOR dla 6-miesięcznych depozytów międzybankowych wyrażonych w złotych.

13.7. Stopę Bazową ustala się na Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania.

13.8. 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.

13.9. 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 Stawki Oprocentowania, w którym WIBOR będzie ponownie dostępny.

13.10. Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod:

a) Wskaźnikiem Alternatywnym jest POLSTR, który został wskazany przez Podmiot Wyznaczający jako wskaźnik referencyjny, który zastępuje WIBOR;

b) 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;

c) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR Komisja Nadzoru Finansowego;

d) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Narodowy Bank Polski;

e) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Administrator Wskaźników Referencyjnych;

f) 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;

g) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który Kontrahent Centralny zastosował zamiast WIBOR w rozliczanych przez siebie transakcjach; albo

h) Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski.

13.11. Agent Kalkulacyjny stosuje metody, o których mowa w pkt 13.10 w kolejności od a) do h). 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).

13.12. 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.

13.13. 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.

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

13.15. W przypadku, gdy zgodnie z pkt 13.9 powyżej Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi WIBOR, postanowienia Warunków Emisji odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego.

13.16. 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.

13.17. 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.

13.18. 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).

13.19. W przypadku gdy ustalona Stopa Bazowa będzie mniejsza niż zero, dla potrzeb obliczenia Kwoty Odsetek przyjmuje się, że Stopa Bazowa wynosi zero.

13.20. 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).

13.21. 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

14.1. Na podstawie zawartej w dniu 22 września 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.

14.2. 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 („**Zobowiązania z Obligacji**") zostaną zabezpieczone w drodze:

(i) ustanowienia przez Dłużników Hipotecznych na rzecz Administratora Zabezpieczeń hipoteki łącznej umownej w rozumieniu art. 76 ust. 3 Ustawy o Hipotece na Nieruchomościach („**Hipoteka**"), która to Hipoteka zostanie ustanowiona na zasadach określonych w pkt 14.5;

(ii) wystawienia przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń weksla własnego in blanco z klauzulą „bez protestu" oraz „nie na zlecenie" wraz z deklaracją wekslową („**Weksel**"), który to Weksel zostanie wystawiony na zasadach określonych w pkt 14.6;

(iii) zawarcia pomiędzy Dłużnikami Hipotecznymi a Administratorem Zabezpieczeń umowy przelewu wierzytelności z tytułu majątkowych polis ubezpieczeniowych Nieruchomości („**Cesja praw z polis**"), która to umowa (o ile będzie miała zastosowanie) zostanie zawarta co najmniej w formie pisemnej na zasadach określonych w pkt 14.7.

14.3. Na moment rozpoczęcia emisji Obligacji, Zobowiązania z Obligacji są niezabezpieczone.

14.4. Rejestracja Obligacji w KDPW i ich zapisanie po raz pierwszy na Rachunkach Obligacji może nastąpić przed ustanowieniem zabezpieczeń określonych w niniejszych Warunkach Emisji. Terminy i warunki dotyczące ustanowienia zabezpieczeń Obligacji zostały wskazane poniżej.

14.5. **Hipoteka**

14.5.1. Hipoteka w równym stopniu i docelowo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) będzie zabezpieczać Zobowiązania z Obligacji do maksymalnej sumy hipotecznej w wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji.

14.5.2. Hipoteka będzie korzystać z 1 (pierwszego) miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia, z zastrzeżeniem, że Hipoteka może w przyszłości równorzędnie (pod względem

pierwszeństwa) zabezpieczać Pozostałe Obligacje lub korzystać z równorzędnego miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia z innymi hipotekami ustanowionymi na Nieruchomościach na zabezpieczenie Pozostałych Obligacji, przy czym łączna wartość nominalna wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji i Pozostałych Obligacji zabezpieczonych Hipoteką lub ww. hipotekami nie może być wyższa niż 90.000.000 (dziewięćdziesiąt milionów) złotych, przy czym na moment rozpoczęcia emisji danej serii Pozostałych Obligacji łączna wartość nominalna wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji powiększona o wartość nominalną emitowanej serii Pozostałych Obligacji nie będzie wyższa niż łączna wartość przedmiotów Hipoteki wykazana w ostatnim udostępnionym zgodnie z Warunkami Emisji operacie (operatach) szacunkowym, z zastrzeżeniem pkt 14.5.9.3 – na co inwestor składający zapis na Obligacje i każdoczesny Obligatariusz wyrażają z góry zgodę, a Administrator Zabezpieczeń jest upoważniony do dokonania wszelkich wymaganych w tym celu czynności.

14.5.3. Do Dnia Warunkowego Przydziału, Emitent zobowiązuje się spowodować, że:

(i) WAN 17 będący na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji użytkownikiem wieczystym Nieruchomości 1 oraz współużytkownikiem wieczystym Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5;

(ii) WAN 28 będący na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji użytkownikiem wieczystym Nieruchomości 6 i Nieruchomości 7;

(iii) WAN 44 będący na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji użytkownikiem wieczystym Nieruchomości 2, Nieruchomości 3 oraz współużytkownikiem wieczystym Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5;

złożą na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenia w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki.

14.5.4. Emitent zobowiązuje się spowodować, że notariusz, w obecności którego zostaną sporządzone akty notarialne, o których mowa w pkt 14.5.3 Warunków Emisji, nie później niż w dniu ich sporządzenia, złoży z wykorzystaniem systemu teleinformatycznego w odpowiednich sądach wieczystoksięgowych wnioski o ustanowienie Hipoteki.

14.5.5. Termin ustanowienia Hipoteki

Hipoteka zostanie ustanowiona na najwyższym (pierwszym) miejscu hipotecznym w terminie do 31 grudnia 2026 r. Przez ustanowienie Hipoteki rozumie się dokonanie odpowiednich prawomocnych wpisów w działach IV właściwych ksiąg wieczystych prowadzonych dla każdej z Nieruchomości.

14.5.6. Wycena przedmiotów Hipoteki

Zgodnie z art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach Emitent poddał Nieruchomości wycenie uprawnionego biegłego. Podmioty dokonujące wyceny posiadają doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny przedmiotów Hipoteki oraz zachowują bezstronność i niezależność.

Uprawniony rzeczoznawca majątkowy – Alojzy Kiziniewicz (BSc (Hons) Pg Dip (Surveying) Rzeczoznawca Majątkowy nr uprawnień 15) dokonał niezależnej (łącznej) wyceny Nieruchomości 1, Nieruchomości 2, Nieruchomości 3, Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5.

Uprawnieni rzeczoznawcy majątkowi – Krzysztof Furgała (Rzeczoznawca Majątkowy nr uprawnień 5685) i Małgorzata Krzystek (Rzeczoznawca Majątkowy nr uprawnień 6437) -

dokonali łącznie w imieniu Knight Frank niezależnej wyceny Nieruchomości 6 i Nieruchomości 7.

Wycena przedmiotów Hipoteki wraz ze wskazaniem operatu szacunkowego, z którego pochodzi, została przedstawiona w tabeli poniżej. W tabeli zaprezentowano wycenę przedmiotów Hipoteki według stanu na dzień jej sporządzenia wykazaną w operacie szacunkowym. Skróty wycen przedmiotów Hipoteki stanowią Załącznik nr 2 i Załącznik nr 3 do Warunków Emisji.

Przedmiot Hipoteki	**Wycena (w złotych)**	**Operat**	**Skrót wyceny**
Nieruchomość 1 Nieruchomość 2 Nieruchomość 3 Nieruchomość 4 Nieruchomość 5	Wartość rynkowa 14.953.000 zł	*„Operat szacunkowy nieruchomości gruntowych dz. ew. nr 3114/1, 3114/3, 3100/16, 3100/12, 3098/11 ul. Popłacińska 42, PŁOCK dzielnica Radziwie pow. płocki, woj. mazowieckie" "* Wycena z dnia 19 września 2025 r.	Załącznik nr 2 do Warunków Emisji
Nieruchomość 6 Nieruchomość 7	Wartość rynkowa 18.970.000 zł	*„Nieruchomość gruntowa w trakcie zabudowy, ul. Bohaterów nad Bzurą / ul. Metalowa, Kutno województwo łódzkie*" Wycena z dnia 20 lutego 2025 r.	Załącznik nr 3 do Warunków Emisji

Wycena nie stanowi gwarancji, że w razie zaistnienia takiej potrzeby, dany przedmiot Hipoteki zostanie sprzedany po tej cenie.

14.5.7. Istniejące obciążenia na przedmiotach Hipoteki

Na dzień sporządzenia Warunków Emisji w działach IV ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości wpisane są następujące hipoteki:

Przedmiot Hipoteki	**Wpisy w dziale IV księgi wieczystej**
Nieruchomość 1 Nieruchomość 2 Nieruchomość 3 Nieruchomość 4 Nieruchomość 5	I miejsce: Hipoteka umowna łączna na kwotę 30.000.000 zł ustanowiona na rzecz VELOBANK S.A. zabezpieczająca spłatę kredytu, odsetek, prowizji, opłat oraz innych należności ubocznych wynikających z umowy korporacyjnej linii kredytowej odnawialnej nr REW\2413186 z dnia 15 lutego 2024 r., zmienionej aneksem nr 1 z dnia 4 września 2024 r. (odpowiednio „**Kredyt 1** ", „**Hipoteka VELO 1**")

Przedmiot Hipoteki	**Wpisy w dziale IV księgi wieczystej**
Nieruchomość 6 Nieruchomość 7	I miejsce: Hipoteka umowna łączna na kwotę 60.000.000 zł ustanowiona na rzecz VELOBANK S.A. zabezpieczająca spłatę kredytu, odsetek, prowizji, opłat oraz innych należności ubocznych wynikających z umowy korporacyjnej linii kredytowej nr KRI\2328088 z dnia 24 maja 2023 r. (odpowiednio „**Kredyt 2**", „**Hipoteka VELO 2**") II miejsce: Hipoteka VELO 1

Kredyt 2 został w całości spłacony, a wniosek o wykreślenie Hipoteki VELO 2 został złożony drogą korespondencyjną w dniu 19 września 2025 r. we właściwym sądzie wieczystoksięgowym.

Emitent zobowiązuje się doprowadzić do złożenia we właściwym sądzie wieczystoksięgowym wniosku o wykreślenie Hipoteki VELO 1 w terminie 20 (dwudziestu) Dni Roboczych od dnia spłaty Kredytu 1.

Jeżeli do czasu złożenia wniosku o wpis Hipoteki, Nieruchomość 1, Nieruchomość 2, Nieruchomość 3, Nieruchomość 4 i Nieruchomość 5 będą obciążone Hipoteką VELO 1, Emitent zapewni, że Hipoteka zostanie wpisana na bezpośrednio kolejnym (drugim) miejscu hipotecznym, z zastrzeżeniem, że po wykreśleniu (zwolnieniu) Hipoteki VELO 1, Hipoteka zostanie wpisana na najwyższym (pierwszym) miejscu hipotecznym, na podstawie roszczenia o przeniesienie Hipoteki na miejsce opróżnione przez Hipotekę VELO 1, które winno być ujawnione w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1, Nieruchomości 2, Nieruchomości 3, Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5 w terminie, o którym jest mowa w pkt 14.5.5. powyżej.

Jeżeli do czasu złożenia wniosku o wpis Hipoteki, Nieruchomość 6 i Nieruchomość 7 będą obciążone Hipoteką VELO 1 i Hipoteką VELO 2, Emitent zapewni, że Hipoteka zostanie wpisana na bezpośrednio kolejnym (trzecim) miejscu hipotecznym, z zastrzeżeniem, że po wykreśleniu (zwolnieniu) Hipoteki VELO 1 i Hipoteki VELO 2, Hipoteka zostanie wpisana na najwyższym (pierwszym) miejscu hipotecznym, na podstawie roszczenia o przeniesienie Hipoteki na miejsce opróżnione przez Hipotekę VELO 1 i Hipotekę VELO 2, które winno być ujawnione w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 6 i Nieruchomości 7 w terminie, o którym jest mowa w pkt 14.5.5. powyżej.

14.5.8. Pozostałe wpisy w księgach wieczystych

Na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, w której udział stanowi Nieruchomość 5, widnieje na II miejscu wpis hipoteki umownej łącznej na kwotę 6.000.000 zł ustanowionej na rzecz Bank Polska Kasa Opieki S.A. zabezpieczającej spłatę kredytu, odsetek, opłat i prowizji, kosztów bankowych i świadczeń ubocznych wynikających z umowy kredytowej nr 25/178/WLK/05 z dnia 29 kwietnia 2025 r. („**Hipoteka PKO**"). Wpis obciąża udział ujawniony w dziale II księgi wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości pod nr 23. Wpis zawiera roszczenie o przeniesienie Hipoteki PKO na opróżnione miejsce przez Hipotekę VELO 1. W dniu 16 września 2025 r. WAN 44 złożył drogą korespondencyjną w odpowiednim sądzie wieczystoksięgowym wniosek o uzasadnienie bezprzedmiotowego wpisu roszczenia o przeniesienie Hipoteki PKO na

opróżnione miejsce przez Hipotekę VELO 1. Po otrzymaniu pisemnego uzasadnienia, powyższy wpis zostanie zaskarżony. Każda z hipotek wskazanych w niniejszym pkt 14.5.8 (tj. Hipoteka PKO oraz Hipoteka VELO 1) obciąża z najwyższym pierwszeństwem odpowiadający jej (osobny) i ujawniony w księdze wieczystej udział w nieruchomości, w związku z czym brak jest podstaw do dokonania przeniesienia Hipoteki PKO na opróżnione miejsce przez Hipotekę VELO 1.

14.5.9. Okresowa wycena przedmiotów Hipoteki

14.5.9.1. Do dnia wykupu wszystkich Obligacji, Emitent zobowiązany jest do udostępnienia na Stronie Internetowej Emitenta okresowej 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 („**Okresowa Wycena**"), przy czym taka Okresowa Wycena powinna zostać sporządzona na dzień przypadający nie później niż 30 dni przed dniem udostępnienia takiej Okresowej Wyceny. Okresowa Wycena nie stanowi okresowej aktualizacji wyceny, o której mowa w art. 30 ust. 2 Ustawy o Obligacjach.

14.5.9.2. Okresowa Wycena zostanie udostępniona na Stronie Internetowej Emitenta po upływie 12 miesięcy od Dnia Emisji, przy czym nie później niż w terminie do dnia 31 grudnia 2026 r.

14.5.9.3. 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 Weryfikacji. W tym samym terminie właściciel, względnie 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, 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 Weryfikacji,

(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 90.000.000 (dziewięćdziesiąt 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).

14.5.9.4. W przypadku Obligatoryjnego Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta Obligatariuszom nie przysługuje Premia.

14.5.10. 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.

14.5.11. Szczególne zbycie przedmiotu Hipoteki

14.5.11.1. Dłużnik Hipoteczny może dokonać sprzedaży przedmiotu Hipoteki, z zastrzeżeniem spełnienia łącznie poniższych warunków:

a) w dniu zawarcia umowy sprzedaży 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 12.1 - 12.3 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,

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

(i) wyceny wykazanej w operacie szacunkowym sporządzonym dla tej Nieruchomości, która ma stanowić przedmiot sprzedaży, stanowiącym załącznik do niniejszych Warunków Emisji, lub

(ii) wartości tej Nieruchomości, która ma stanowić przedmiot sprzedaży, wykazanej w Okresowej Wycenie – w przypadku udostępnienia po dniu sporządzenia Warunków Emisji Okresowej Wyceny takiej Nieruchomości,

c) 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,

d) po dokonaniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta łączna wartość nominalna wyemitowanych i nieumorzonych 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 Okresowej Wyceny takich Nieruchomości, nie wyższa niż 80% łącznej Okresowej 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 nieumorzonych 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 sprzedaży.

14.5.11.2. Po dokonaniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, o którym mowa w pkt 14.5.11.1 c), 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.

14.5.11.3. Warunki, o których mowa w pkt 14.5.11.1 b) - d), nie mają zastosowania do sprzedaży 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 sprzedaży:

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 w tym samym dniu oraz przed tym samym notariuszem, który będzie sporządzać oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki, o którym mowa w lit. a) powyżej. 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.

14.5.12. Zgoda na zmianę i zwolnienie przedmiotu Hipoteki

14.5.12.1. W przypadku odłączenia, w tym w wyniku podziału lub sprzedaży, części Nieruchomości z macierzystej księgi wieczystej, do czasu spłaty wszystkich zobowiązań wynikających z Obligacji i Pozostałych 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.

14.5.12.2. Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony i zobowiązany do wyrażenia zgody na zmianę przedmiotu Hipoteki lub zwolnienie spod obciążenia całości albo części przedmiotu Hipoteki, pod warunkiem spełnienia łącznie następujących przesłanek:

a) wystąpienia przez Emitenta do Administratora Zabezpieczeń z pisemnym wnioskiem o dokonanie zmiany przedmiotu Hipoteki albo o zwolnienie całości lub części przedmiotu Hipoteki;

b) złożenia przez Emitenta w dniu złożenia wniosku, o którym mowa w lit. a) powyżej, Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Zabezpieczeń oświadczenia stwierdzającego, że do dnia złożenia takiego oświadczenia nie wystąpiło zdarzenie stanowiące podstawę Wcześniejszego Wykupu, o którym mowa w pkt 12.1 - 12.3 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;

c) udostępnienia na Stronie Internetowej Emitenta aktualnej, tj. sporządzonej nie wcześniej niż 30 (trzydzieści) dni przed dniem złożenia wniosku, o którym mowa w lit. a) powyżej, wyceny takiego zmienianego lub zwalnianego przedmiotu Hipoteki oraz względnie nowego przedmiotu Hipoteki („**Nowa Nieruchomość**"), sporządzonej przez podmiot spełniający kryteria określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach (wybrany przez Emitenta i zaakceptowany przez Firmę Inwestycyjną);

d) utrzymania, po dokonaniu żądanej zmiany lub zwolnienia całości albo części przedmiotu Hipoteki, Wskaźnika LTV na poziomie nie wyższym niż 80% (osiemdziesiąt procent) lub zapewnienia ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia Zobowiązań z Obligacji oraz Pozostałych Obligacji w postaci hipoteki na Nowej Nieruchomości, której wartość wykazana w wycenie, o której mowa w lit. c) powyżej, zapewni spadek Wskaźnika LTV do poziomu nie wyższego niż 80% (osiemdziesiąt procent) („**Nowa Hipoteka**"), przy czym:

(i) właściciel, względnie użytkownik wieczysty, takiej Nowej Nieruchomości złoży pisemne oświadczenie na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w którym potwierdzi, że 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) w Krajowym Rejestrze Zadłużonych brak będzie wpisów dotyczących właściciela, względnie użytkownika wieczystego, takiej Nowej Nieruchomości,

(iii) właściciel, względnie użytkownik wieczysty, takiej Nowej Nieruchomości, przedstawi aktualne (nie starsze niż 14 dni) zaświadczenie o niezaleganiu w podatkach (art. 306e. Ordynacji podatkowej) i zaświadczenie o niezaleganiu w opłacaniu składek (art. 50 ust. 6 Ustawy o systemie ubezpieczeń społecznych),

(iv) w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia złożenia wniosku, o którym mowa w lit. a) powyżej, podmiot będący właścicielem, względnie użytkownikiem wieczystym, Nowej Nieruchomości złoży oświadczenie woli w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Nowej Hipoteki („**Oświadczenie o Ustanowieniu Nowej Hipoteki**"). W tym samym terminie właściciel, względnie użytkownik wieczysty, Nowej Nieruchomości zobowiązany będzie zapewnić złożenie we właściwym sądzie wieczystoksięgowym prawidłowego, kompletnego i należycie opłaconego wniosku o wpis Nowej Hipoteki w księdze wieczystej (księgach wieczystych) prowadzonej dla Nowej Nieruchomości,

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

(vi) Nowa Hipoteka zostanie ustanowiona (tj. prawomocnie wpisana w księdze wieczystej Nowej Nieruchomości) w terminie 12 (dwunastu) miesięcy od dnia złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Nowej Hipoteki,

(vii) Nowa Hipoteka 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 złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Nowej Hipoteki,

(viii) Nowa Hipoteka będzie korzystać z 1 (pierwszego) miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia, z zastrzeżeniem, że Nowa Hipoteka może w przyszłości korzystać z równorzędnego miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia z innymi hipotekami ustanowionymi na Nowej Nieruchomości na zabezpieczenie Pozostałych Obligacji, przy czym łączna wartość nominalna wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji i Pozostałych Obligacji zabezpieczonych hipoteką na Nowej

Nieruchomości nie może być wyższa niż 90.000.000 (dziewięćdziesiąt milionów) zł,

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

e) właściciel, względnie użytkownik wieczysty, Nowej Nieruchomości będący dłużnikiem rzeczowym w dniu złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Nowej Hipoteki, złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w formie aktu notarialnego i odpowiednio w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego (gdy dłużnikiem rzeczowym będzie Emitent) albo art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego (gdy dłużnikiem rzeczowym będzie podmiot inny niż Emitent), oświadczenie o poddaniu się egzekucji z Nowej Nieruchomości 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 Nowej Nieruchomości**"). Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nowej Nieruchomości klauzuli wykonalności zgodnie z procedurą określoną w tym oświadczeniu i co najmniej pod warunkiem: (i) ustanowienia Nowej Hipoteki 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 Nowej Nieruchomości 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 Nowej Nieruchomości klauzuli wykonalności wygaśnie z chwilą spełnienia wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji oraz Pozostałych Obligacji,

f) w przypadku wystąpienia przez Emitenta z wnioskiem o zwolnienie całości lub części przedmiotu Hipoteki, Emitent przedłoży Administratorowi Zabezpieczeń i Firmie Inwestycyjnej pisemną zgodę z podpisem notarialnie poświadczonym właścicieli, względnie użytkowników wieczystych, pozostałych Nieruchomości (innych niż zwalniana Nieruchomość lub jej część), będących dłużnikami rzeczowymi z tytułu Hipoteki, na takie zwolnienie.

14.5.12.3. W przypadku spełnienia przesłanek określonych w pkt 14.5.12.2, przy czym spełnienie przesłanki utrzymania Wskaźnika LTV na poziomie, o którym mowa w pkt 14.5.12.2 lit. d) zostanie potwierdzone Administratorowi Zabezpieczeń przez Firmę Inwestycyjną (oświadczenie Firmy Inwestycyjnej może zostać wydane w formie elektronicznej, tj. z kwalifikowanymi podpisami elektronicznymi, zgodnie z zasadami reprezentacji Firmy Inwestycyjnej), Administrator Zabezpieczeń zobowiązuje się do podjęcia wszelkich czynności faktycznych i prawnych niezbędnych do zwolnienia spod obciążenia Hipoteką albo dokonania zmiany

przedmiotu Hipoteki, w tym ustanowienia Nowej Hipoteki, zgodnie z wnioskiem Emitenta, bez potrzeby uzyskiwania dodatkowych zgód Obligatariuszy ani podejmowania przez nich odrębnych czynności, bowiem zwolnienie Nieruchomości spod obciążenia Hipoteką lub zmiana przedmiotu Hipoteki, dokonane na warunkach określonych w Warunkach Emisji, stanowi każdorazowo zmianę warunków zabezpieczenia Obligacji, o której mowa w art. 31 ust. 6 pkt 2) Ustawy o Obligacjach, na którą Inwestor składający zapis na Obligacje oraz każdoczesny Obligatariusz wyrażają z góry zgodę. Zgoda, o której mowa w zdaniu poprzednim stanowi ponadto oświadczenie o zrzeczeniu się ograniczonego prawa rzeczowego, o którym mowa w art. 246 Kodeksu Cywilnego, w odniesieniu do takiej zwalnianej Nieruchomości.

14.5.12.4. Zwolnienie spod obciążenia Hipoteką lub zmiana przedmiotu Hipoteki dokonana zgodnie z pkt 14.5.12.2 nie wpływa na ważność, skuteczność ani zakres pozostałych zabezpieczeń ustanowionych na rzecz Obligatariuszy.

14.6. **Weksel**

14.6.1. Weksel (tj. weksel własny in blanco z klauzulą „bez protestu" oraz „nie na zlecenie") zostanie wystawiony przez Emitenta i przekazany Administratorowi Zabezpieczeń do Dnia Warunkowego Przydziału. Wraz z przekazaniem Administratorowi Zabezpieczeń Weksla, Emitent i Administrator Zabezpieczeń podpiszą deklarację wekslową przewidującą m.in., że: (i) kwota, na jaką może zostać wypełniony Weksel, nie może przekroczyć 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz (ii) najpóźniejszą datą, w jakiej może nastąpić uzupełnienie Weksla jest 31 grudnia 2030 r.

14.6.2. Podpisy Emitenta na Wekslu oraz na deklaracji wekslowej, o której mowa powyżej, muszą zostać poświadczone przez notariusza.

14.6.3. W przypadku realizacji Weksla nieprowadzącej do pełnego zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji, Emitent, na żądanie Administratora Zabezpieczeń wystawi, w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia otrzymania takiego żądania, nowy Weksel wraz z deklaracją wekslową (o treści zbieżnej z pierwotnie wystawionym Wekslem wraz z deklaracją wekslową i w przewidzianej powyżej formie).

14.7. **Cesja praw z polis**

14.7.1. Na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji, Nieruchomości nie stanowią przedmiotu umowy ubezpieczenia stwierdzonej polisą majątkową. Objęcie Nieruchomości majątkową polisą ubezpieczeniową może (ale nie musi) nastąpić po Dniu Emisji.

14.7.2. W przypadku objęcia Nieruchomości majątkową polisą (polisami) ubezpieczeniową, Emitent zobowiązuje się doprowadzić do zawarcia przez Dłużników Hipotecznych (jako ubezpieczających) z Administratorem Zabezpieczeń w terminie 45 (czterdziestu pięciu) dni od dnia wystawienia takiej majątkowej polisy ubezpieczeniowej dla Nieruchomości, umowę przelewu wierzytelności z tytułu takiej majątkowej polisy ubezpieczeniowej dla Nieruchomości, na mocy której pomiędzy Dłużnikiem Hipotecznym a Administratorem Zabezpieczeń nastąpi przelew wierzytelności przysługującej ubezpieczającemu wobec firmy ubezpieczeniowej z tytułu prawa odszkodowawczego, jak również z tytułu każdej kolejnej umowy ubezpieczenia, stwierdzonej kolejną polisą majątkową („**Cesja praw z polis**"). Cesja praw z polis powinna być zawarta co najmniej w formie pisemnej.

14.7.3. Cesja praw z polis będzie obejmować prawa do całości odszkodowań wynikających z zawartych umów ubezpieczenia, do wysokości nie niższej niż 100% szacowanej wartości Nieruchomości w przypadku wypłaty takiego odszkodowania na podstawie polisy.

14.7.4. Zabezpieczenie w postaci Cesji praw z polis ustanowione zostanie do czasu spełnienia wszystkich roszczeń z tytułu Obligacji i Pozostałych Obligacji. Wierzytelność wynikająca z Cesji praw z polis nie będzie stanowić przedmiotu żadnego zabezpieczenia, ani żaden z Dłużników Hipotecznych nie obciąży w żaden sposób jego prawa ani nim nie rozporządzi, z zastrzeżeniem zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji i Pozostałych Obligacji.

14.8. **Opis sposobu zaspokojenia z zabezpieczenia**

14.8.1. 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.

14.8.2. 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.

14.8.3. 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.

14.8.4. Administrator Zabezpieczeń działając w imieniu własnym, lecz na rzecz Obligatariuszy zainicjuje przed właściwym sądem postępowanie cywilne celem uzyskania tytułu wykonawczego dla Oświadczeń Egzekucyjnych będących podstawą wszczęcia postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone przez komornika w oparciu o przepisy części III Kodeksu postępowania cywilnego (postępowanie egzekucyjne).

14.8.5. Postępowanie egzekucyjne z przedmiotu Hipoteki będzie zmierzać do zajęcia Nieruchomości stanowiącej przedmiot Hipoteki, licytacji przedmiotu Hipoteki oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji przedmiotu Hipoteki zgodnie z Umową z AZ.

14.8.6. Zaspokojenie z Weksla będzie polegało na wypełnieniu Weksla zgodnie z deklaracją wekslową, przedstawieniu Weksla Emitentowi do zapłaty oraz dalszym dochodzeniu roszczeń w przypadku braku zapłaty, w tym w ramach postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone z całego majątku Emitenta.

14.8.7. 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.

14.8.8. 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.

16. OŚWIADCZENIA O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI

15.1. **Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta**

16.1.1. Nie jako zabezpieczenie Obligacji, a jako instrument usprawniający zaspokojenie Obligatariuszy z Weksla, Emitent w dniu wystawienia Weksla, złoży 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 zobowiązania wekslowego do kwoty w wysokości 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta**"). 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 wekslowego 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 Oświadczeniu Emitenta o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r., z zastrzeżeniem, że uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu Emitenta o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności wygaśnie z chwilą spełnienia wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji.

16.2. **Oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez Dłużników Hipotecznych**

16.2.1. Emitent zobowiązuje się spowodować, że w dniu złożenia przez WAN 17 oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki, przy czym nie później niż do Dnia Warunkowego Przydziału, WAN 17 ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego podda się egzekucji z Nieruchomości 1, 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 Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r. („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 17** "). Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 17 zostanie 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 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 17 klauzuli wykonalności.

16.2.2. Emitent zobowiązuje się spowodować, że w dniu złożenia przez WAN 28 oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki, przy czym nie później niż do Dnia Warunkowego Przydziału, WAN 28 ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego podda się egzekucji z Nieruchomości 6 i Nieruchomości 7 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 Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r. („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 28** "). Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 28 zostanie 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 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 28 klauzuli wykonalności.

16.2.3. Emitent zobowiązuje się spowodować, że w dniu złożenia przez WAN 44 oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki, przy czym nie później niż do Dnia Warunkowego Przydziału, WAN 44 ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego podda się egzekucji z Nieruchomości 2, 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 Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r. („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 44** "). Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez

WAN 44 zostanie 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 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 44 klauzuli wykonalności.

17. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA

17.1. Rachunek do Obsługi Obligacji

Nie później niż w terminie 30 dni od Dnia Emisji, Emitent zawrze z Firmą Inwestycyjną aneks do umowy z dnia 17 lipca 2025 r. o świadczenie usług maklerskich i brokerskich, na podstawie którego Firma Inwestycyjna otworzy na rzecz Emitenta Rachunek do Obsługi Obligacji na warunkach zgodnych z Warunkami Emisji.

18. OBOWIĄZKI INFORMACYJNE

18.1. 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.

18.2. 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.

18.3. 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 12.3.3 za okres danego półrocza kalendarzowego („**Oświadczenie Zgodności**").

18.4. 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 (dziesięć) Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na Stronie Internetowej Emitenta.

19. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

19.1. Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji. 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.

19.2. Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji.

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 (dwóch) 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 (i) zmiany podmiotu pełniącego funkcję administratora zabezpieczeń, w tym funkcję administratora hipoteki, oraz (ii) podjęcia działań mających na celu ustanowienie dodatkowego zabezpieczenia Zobowiązań z Obligacji zgodnie z pkt 14.5.9.3 lit. b) lub zmiany lub zwolnienia zabezpieczenia Zobowiązań z Obligacji zgodnie z pkt 14.5.12.

21.3. W przypadku zmiany podmiotu pełniącego funkcję administratora Zabezpieczeń, Emitent zobowiązany jest zapewnić przeniesienie lub ustanowienie na rzecz nowego podmiotu pełniącego funkcję administratora Zabezpieczeń wszystkich Zabezpieczeń, jak również złożenie na rzecz nowego podmiotu pełniącego funkcję administratora Zabezpieczeń wszystkich Oświadczeń Egzekucyjnych, nie później niż do dnia wygaśnięcia Umowy z AZ.

21.4. 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 (dziesięciu) lat, zgodnie z art. 14 Ustawy o Obligacjach.

23. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA

22.1. 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

23.1. 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.

23.2. W sprawach związanych z Obligacjami, Agent Techniczny, 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.

23.3. Agent Techniczny, Agent Płatniczy, Agent Kalkulacyjny, Firma Inwestycyjna ani Administrator Zabezpieczeń nie dokonują weryfikacji lub oceny ryzyka Emitenta oraz ryzyka inwestycji w Obligacje.

23.4. 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, Nieruchomości 2, Nieruchomości 3, Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5.
3. Skrót wyceny Nieruchomości 6 i Nieruchomości 7.

Warszawa, dnia 2 października 2025 r.

Po dniu przyjęcia Warunków Emisji, w dniu 2 października 2025 r. dokonano korekty oczywistej omyłki pisarskiej i usunięcia błędnego odnośnika oraz definicji zamieszczonej w pkt 1.1.124, która przestała mieć zastosowanie. Zgodnie z pkt 21.4 Warunków Emisji ww. korekta nie stanowi zmiany Warunków Emisji.

W imieniu **„WAN" S.A.**
(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Aneta Zdulska
Elektronicznie podpisany przez Aneta Zdulska
Data: 2025.10.02 20:01:54 +02'00'

Sergiusz Jan Kulka
Elektronicznie podpisany przez Sergiusz Jan Kulka
Data: 2025.10.02 20:40:57 +02'00'

Załącznik nr 1 do Warunków Emisji

REGULAMIN ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

Postanowienia Ogólne

§ 1

1. Niniejszy Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy („**Regulamin**") znajduje zastosowanie do Obligacji serii G 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 12.3.5 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 (czternastu) 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 może 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 (siedmiu) 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 (siedmiu) 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 2, Nieruchomości 3, Nieruchomości 4, i Nieruchomości 5

OPERAT SZACUNKOWY NIERUCHOMOŚCI (PU + W + cz.MU) *Płock, ul. Popłacińska 42*

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH
stanowiącej teren lądowy i wodny

adres	**ul. Popłacińska 42**	województwo	**mazowieckie**
miejscowość	**Płock**	dzielnica	**Radziwie**
nr działki / obrębu	**3114/1, 3114/3, 3100/16(*), 3100/12, 3098/11 / obr. 4-11-10**	zamawiający	**WAN S.A.**
nr KW	**PL1P/00135613/0, PL1P/00083496/3, PL1P/00087908/3, PL1P/0083497/0, PL1P/00083498/7**	data wizji	**28.08.2025 r.**
cel wyceny	**Zabezpieczenie wierzytelności z tytułu emisji obligacji**	data wyceny	**19.09.2025 r.**

Zbiorcze cechy nieruchomości	**Opis / Ocena cechy**
Powierzchnia sumaryczna terenu lądowego [m^2]	***8.327 + 68.227 = 76 554***
Powierzchnia terenu wodnego (basen portowy) [m^2]	***35.579 (*)***
Stan prawny	***Użytkowanie wieczyste gruntu do dnia 05.12.2089 r.***
Dotychczasowa funkcja w MPZP	***P-U z portem rzecznym***
Lokalny rynek	***Dobry***
Lokalizacja / Środowisko	***Dobry***
Otoczenie / Sąsiedztwo	***Dobry***
Zagospodarowanie działki	***Dobry (**)***
Dojazd	***Dobry***
Uzbrojenie	***Na działce***
Topografia	***Płaska***
Powierzchnie utwardzone	***Średnie***
Inne	***Budynki przemysłowo-warsztatowe, magazynowe oraz budynek administracyjny (do rozbiórki **)***
Potencjał rozwojowy	***Przyległość do rzeki Wisły z portem rzecznym***
Wartość rynkowa funkcji PU+W+cz. MU (***) WR [PLN]	**14 953 tys.**
Wartość dla wymuszonej sprzedaży WWS	**90 % WR**

ozn. funkcji > P-U przemysłowej, M-U mieszkalno – usługowej, W – woda,
ozn. wartości > WR – rynkowa

(*) - działka dot. przystani wodnej, oznaczona jako wody stojące (dodatkowa pow. ok. 3,5 ha);
(**) – naniesienia w trakcie rozbiórki (wg zał. 4);
(***) - wartość obejmuje teren wg par. 6.2 wg obecnego użytkowania (P-U), z fragmentem gruntu o pow. ok. 3 tys. m^2 o przeznaczeniu M-U (wg WZ, zał. 3);

W niniejszym opracowaniu uwzględniono cechy nieruchomości, które bezpośrednio lub pośrednio wpływają na jej wartość rynkową. Oceniono je w pięciostopniowej skali, od bardzo dobry (bdb) do niedostateczny (ndst).

pieczęć i podpis

Autor opracowania:	
Rzeczoznawca	**Alojzy Kiziniewicz**
Nr uprawnienia	**15**

Załącznik nr 3 - Skrót wyceny Nieruchomości 6 i Nieruchomości 7

„WAN" Spółka Akcyjna
al. Jana Pawła II 80 lok. 1, 00-175 Warszawa

KF ref: **131.2024-2025**

Data sporządzenia raportu: 5 marca 2025 r.

Operat szacunkowy – Nieruchomość gruntowa w trakcie zabudowy, ul. Bohaterów nad Bzurą / ul. Metalowa, Kutno, województwo łódzkie

W nawiązaniu do naszej umowy z dnia 25 lutego 2025 r. mamy przyjemność przedstawić operat szacunkowy z wyceny przedmiotowej nieruchomości.

W przypadku pytań do raportu, bardzo proszę o kontakt.

Podpisy autorów operatu szacunkowego

Krzysztof Furgała
Elektronicznie podpisany przez Krzysztof Furgała
Data: 2025.03.05 18:33:28 +01'00'

Krzysztof Furgała
Rzeczoznawca Majątkowy
Uprawnienia zawodowe nr 5685
krzysztof.furgała@pl.knightfrank.com

Małgorzata Krzystek
Elektronicznie podpisany przez Małgorzata Krzystek
Data: 2025.03.05 16:36:03 +01'00'

Małgorzata Krzystek
Rzeczoznawca Majątkowy
Uprawnienia zawodowe nr 6437
malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com

Wyciąg z operatu szacunkowego

Wyciąg stanowi integralną część operatu szacunkowego przedstawionego na dalszych stronach niniejszego opracowania.

Przedmiot wyceny	Przedmiotem wyceny są nieruchomości gruntowe o łącznej powierzchni 127.472 m^2: • Nieruchomość gruntowa składająca się z działek ewidencyjnych nr 799/22, 811/1, 99/1, 99/2, 100 i 799/23 o łącznej powierzchni 96.603 m^2 położona w Kutnie w obrębie Sklęczki przy ul. Metalowej oraz ul. Bohaterów Walk nad Bzurą; • Nieruchomość gruntowa składająca się z działek ewidencyjnych nr 101/1, 805/1 i 803 o łącznej powierzchni 30.869 m^2 położona w Kutnie w obrębie Sklęczki przy ul. Bohaterów Walk nad Bzurą. Na terenie przedmiotowych nieruchomości zgodnie z Decyzjami Nr 206/2020 z dnia 7 kwietnia 2020 r. oraz Nr 821/2020 z dnia 28 października 2020 r. realizowana jest inwestycja polegająca na budowie trzech hal magazynowo – produkcyjnych wraz z niezbędną infrastrukturą oraz zagospodarowaniem terenu o łącznej powierzchni użytkowej 50.566,43 m^2.
Stan prawny	Zgodnie z informacjami ujawnionymi w księgach wieczystych nr LD1K/00031314/2 oraz LD1K/00042857/0 wg stanu z dnia 25 lutego 2025 r. właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest „WAN 28" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.
Cel i zakres wyceny	Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości wg stanu na dzień inspekcji. Celem wyceny jest oszacowanie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności.
Rodzaj określanej wartości	Wartość rynkowa.
Metodologia wyceny	Podejście mieszane, metoda pozostałościowa.
Wartość rynkowa nieruchomości	**4.547.155 EUR – 4.550.000 EUR** **(słownie: cztery miliony pięćset pięćdziesiąt tysięcy euro)** co według przyjętego kursu wynosi: **18.972.094 zł – 18.970.000 zł** **(słownie: osiemnaście milionów dziewięćset siedemdziesiąt tysięcy złotych)**
Wartość wg stanu docelowego po ukończeniu realizacji inwestycji	**34.878.440 EUR – 34.880.000 EUR** **(słownie: trzydzieści cztery miliony osiemset osiemdziesiąt tysięcy euro)** co według przyjętego kursu wynosi: **145.523.316 zł – 145.520.000 zł** **(słownie: sto czterdzieści pięć milionów pięćset dwadzieścia tysięcy złotych)**
Data wyceny	20 lutego 2025 r.

Ryzyko rynku	Na koniec 2024 roku zmienność rynku oraz gospodarki została zahamowana, jednakże niepewność geopolityczna utrzymuje się nadal na całym świecie. Niezależnie od tego oraz mimo niestabilnego początku 2025 roku, oczekuje się, że sytuacja na rynku nieruchomości ulegnie poprawie, wspierana przez kolejne obniżki stóp procentowych. Należy jednak zaznaczyć, że jakakolwiek poprawa będzie stopniowa, a jej podstawą będą historycznie niskie poziomy transakcji. Utrzymujące się niskie poziomy transakcji skutkują tym, iż w procesie wyceny opieraliśmy się na trendach i wskaźnikach makroekonomicznych oraz na naszym doświadczeniu rynkowym. W związku z tym podkreślamy znaczenie daty wyceny w kontekście obecnej sytuacji gospodarczej i rynkowej.

ANEKS NR 1

Z DNIA 1 PAŹDZIERNIKA 2025 R.

(„ANEKS NR 1")

DO WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII G

SPÓŁKI POD FIRMĄ „WAN" SPÓŁKA AKCYJNA

Z DNIA 22 WRZEŚNIA 2025 R.

(„Warunki Emisji")

Terminy pisane wielką literą w Aneksie nr 1 mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.

I. Na podstawie pkt 8.2 Warunków Emisji, w związku ze złożeniem przez inwestorów zapisów na więcej niż 26.000 (dwadzieścia sześć tysięcy) Obligacji, Emitent podjął decyzję o jednostronnej zmianie Warunków Emisji w następującym zakresie:

1. **Zmienia się punkt 8.1. Warunków Emisji w następujący sposób:**

   Było:

„8.1 Przedmiotem emisji (Oferty) jest nie więcej niż 26.000 (dwadzieścia sześć tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 26.000.000 (dwadzieścia sześć milionów) złotych."

Jest:

„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."

2. **Usuwa się dotychczasowy punkt 8.2 Warunków Emisji i w jego miejsce dokonuje się autokorekty odnośnika w ten sposób, że punkt oznaczony jako 8.3 otrzymuje oznaczenie 8.2, a dotychczasowy punkt oznaczony jako 8.4 otrzymuje oznaczenie 8.3.**

II. Pozostałe postanowienia Warunków Emisji pozostają bez zmian.
III. W związku z Aneksem nr 1, zgodnie z pkt. 8.3 Warunków Emisji, Inwestorom, którzy złożyli zapis na Obligacje nie przysługuje prawo do jego wycofania.
IV. Tekst jednolity Warunków Emisji uwzględniający wprowadzone zmiany stanowi załącznik nr 1 do niniejszego Aneksu nr 1.
V. Niniejszy Aneks nr 1 wchodzi w życie z dniem 1 października 2025 r.

Warszawa, dnia 1 października 2025 r.

W imieniu **„WAN" S.A.**

Aneta Zdulska
Elektronicznie podpisany przez Aneta Zdulska
Data: 2025.10.01 15:54:16 +02'00'

Aneta Zdulska
Członek Zarządu

Sergiusz Jan Kulka
Elektronicznie podpisany przez Sergiusz Jan Kulka
Data: 2025.10.01 14:47:06 +02'00'

Sergiusz Kulka
Członek Zarządu

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 Zabezpieczeń**

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 art. 2 lit. e) Rozporządzenia Prospektowego, tj. oferty publicznej papierów wartościowych, dla której nie ma obowiązku udostępnienia prospektu - do 26.000 sztuk obligacji na okaziciela serii G, 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 pkt 7.2. Warunków Emisji), o łącznej wartości nominalnej do 26.000.000 złotych, z zastrzeżeniem możliwości zwiększenia emisji do nie więcej niż 31.000 sztuk obligacji na okaziciela serii G, o łącznej wartości nominalnej do 31.000.000 złotych, o terminie wykupu przypadający na dzień 10 października 2028 roku, o oprocentowaniu zmiennym w wysokości WIBOR6M + (5,50 – 6.25) p.p. (procedura ustalania Marży została przedstawiona w pkt 13.4.2. – 13.4.6. Warunków Emisji) w skali roku, których nabycie zamierza zaoferować inwestorom, w odniesieniu do których prawa i obowiązki Emitenta, Administratora i Obligatariuszy są określone w Warunkach Emisji.
2. 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 na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji, m.in. poprzez:
   1) ustanowienie Hipoteki na Nieruchomościach, która w równym stopniu i docelowo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) będzie

zabezpieczać 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, do maksymalnej sumy hipotecznej w wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji, z zastrzeżeniem, że Hipoteka może w przyszłości równorzędnie (pod względem pierwszeństwa) zabezpieczać Pozostałe Obligacje lub korzystać z równorzędnego miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia z innymi hipotekami ustanowionymi na Nieruchomościach na zabezpieczenie Pozostałych Obligacji, przy czym łączna wartość nominalna wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji i Pozostałych Obligacji zabezpieczonych Hipoteką lub ww. hipotekami nie może być wyższa niż 90.000.000 (dziewięćdziesiąt milionów) złotych, przy czym na moment rozpoczęcia emisji danej serii Pozostałych Obligacji łączna wartość nominalna wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji powiększona o wartość nominalną emitowanej serii Pozostałych Obligacji nie będzie wyższa niż łączna wartość przedmiotów Hipoteki wykazana w ostatnim udostępnionym zgodnie z Warunkami Emisji operacie (operatach) szacunkowym, z zastrzeżeniem pkt 14.5.9.3 Warunków Emisji – na co inwestor składający zapis na Obligacje, każdoczesny Obligatariusz wyrażają z góry zgodę, a Administrator jest upoważniony do dokonania wszelkich wymaganych w tym celu czynności,

2) wystawienie Weksla przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń i przekazanie go Administratorowi Zabezpieczeń do Dnia Warunkowego Przydziału, przy czym wraz z przekazaniem Administratorowi Zabezpieczeń Weksla, Emitent i Administrator Zabezpieczeń podpiszą deklarację wekslową przewidującą m.in., że: (i) kwota, na jaką może zostać wypełniony Weksel, nie może przekroczyć 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji, oraz (ii) najpóźniejszą datą, w jakiej może nastąpić uzupełnienie Weksla jest 31 grudnia 2030 roku,

3) dokonanie na rzecz Administratora przelewu wierzytelności z wszelkich majątkowych polis ubezpieczeniowych dotyczących Nieruchomości – o ile dana Nieruchomości zostanie objęta umową ubezpieczenia.

3. Dodatkowo, na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji, Emitent:

a) spowoduje, że WAN 17 ustanowi nie później niż do Dnia Warunkowego Przydziału tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego podda się egzekucji z Nieruchomości 1, Nieruchomości 4 oraz 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 Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r.,

b) spowoduje, że WAN 28 ustanowi nie później niż do Dnia Warunkowego Przydziału tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego podda się egzekucji z Nieruchomości 6 oraz Nieruchomości 7, 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 Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r.,

c) spowoduje, że WAN 44 ustanowi nie później niż do Dnia Warunkowego Przydziału tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego podda się egzekucji z Nieruchomości 2, Nieruchomości 3, Nieruchomości 4 oraz 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 Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r.,

d) ustanowi w dniu wystawienia Weksla 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 zobowiązania wekslowego z Weksla, do kwoty w wysokości 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczeń 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 zgodnie z art. 33 pkt 1) Ustawy o Obligacjach 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 - do 26.000 sztuk obligacji na okaziciela serii G, 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 pkt 7.2. Warunków Emisji), o łącznej wartości nominalnej do 26.000.000 złotych, z zastrzeżeniem możliwości zwiększenia emisji do nie więcej niż 31.000 sztuk obligacji na okaziciela serii G, o łącznej wartości nominalnej do 31.000.000 złotych, o terminie wykupu przypadającym na dzień 10 października 2028 roku, o oprocentowaniu zmiennym w wysokości WIBOR6M + (od 5,50 p.p. do 6,25 p.p.) (procedura ustalania Marży została przedstawiona w pkt 13.4.2. – 13.4.6. Warunków Emisji) w skali roku, których nabycie zamierza zaoferować inwestorom, w odniesieniu do których prawa i obowiązki Emitenta, Administratora i Obligatariuszy są określone w Warunkach Emisji.

3) **„Zabezpieczone Wierzytelności"** lub **„Zobowiązania z Obligacji"** oznaczają wszelkie, obecne i przyszłe wierzytelności wynikające z Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty

Wykupu, Kwoty Odsetek, Premii, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji.

4) **„Okres Zabezpieczenia"** oznacza okres rozpoczynający się w Dniu Emisji Obligacji i kończący się w dniu, w którym wszystkie Zobowiązania z Obligacji 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 G, w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach, których emitentem jest Emitent.

6) **„Zabezpieczenie Obligacji"** oznacza zabezpieczenie Obligacji szczegółowo opisane w Warunkach Emisji oraz w § 3 ust. 3.1. pkt 1) – 4) poniżej.

7) **„Dłużnik Hipoteczny"** oznacza innego niż Emitent, każdoczesnego właściciela, względnie użytkownika wieczystego Nieruchomości, stanowiącej przedmiot Hipoteki, przy czym na dzień zawarcia niniejszej Umowy, przez pojęcia Dłużnika Hipotecznego należy rozumieć:

   a) **WAN 17** – w odniesieniu do Nieruchomości 1, Nieruchomości 4 (w zakresie udziału przysługującego WAN 17) oraz Nieruchomości 5 (w zakresie udziału przysługującego WAN 17),

   b) **WAN 28** – w odniesieniu do Nieruchomości 6 oraz Nieruchomości 7,

   c) **WAN 44** – w odniesieniu do Nieruchomości 2, Nieruchomości 3, Nieruchomość 4 (w zakresie udziału przysługującego WAN 44) oraz Nieruchomość 5 (w zakresie udziału przysługującego WAN 44),

   każdy z osobna zwany Dłużnikiem Hipotecznym.

8) **„Nieruchomości"** oznacza łącznie:

   a) **Nieruchomość 1**, tj. nieruchomość gruntową położoną w Płocku przy ul. Popłacińskiej (działka ewidencyjna 3114/1), o powierzchni 8.327 m^2, dla której Sąd Rejonowy w Płocku VI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze PL1P/00135613/0, której użytkownikiem wieczystym na dzień sporządzenia Warunków Emisji jest WAN 17.

   b) **Nieruchomość 2**, tj. nieruchomość gruntową położoną w Płocku przy ul. Popłacińskiej (działka ewidencyjna 3114/3), o powierzchni 68.227 m^2 wraz z budynkiem stanowiącym odrębną nieruchomość, dla których Sąd Rejonowy w Płocku VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr PL1P/00083496/3, których użytkownikiem wieczystym na dzień sporządzenia Warunków Emisji jest WAN 44.

   c) **Nieruchomość 3**, tj. nieruchomość gruntową położoną w Płocku przy ul. Popłacińskiej (działka ewidencyjna 3100/16), o powierzchni 35.579 m2 wraz z urządzeniem stanowiącym odrębną nieruchomość, dla których Sąd Rejonowy w Płocku VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr PL1P/00087908/3, których użytkownikiem wieczystym na dzień sporządzenia Warunków Emisji jest WAN 44.

   d) **Nieruchomość 4**, tj. łączny udział wynoszący 8/100 w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Płocku przy ul. Popłacińskiej (działka ewidencyjna 3100/12), o powierzchni 4.109 m^2 wraz z odpowiadającym udziałem we własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, dla których Sąd Rejonowy w Płocku VI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr PL1P/00083497/0, których współużytkownikami wieczystymi na dzień sporządzenia Warunków Emisji są WAN 17 i WAN 44, każdy z osobna posiadający

4/100 udziału w prawie użytkowania wieczystego Nieruchomości 5. Na dzień sporządzenia Warunków Emisji pozostałymi współużytkownikami wieczystymi Nieruchomości 5 jest 10 osób fizycznych ujawnionych w księdze wieczystej posiadających łącznie pozostałe 92/100 udziału w prawie użytkowania wieczystego Nieruchomości 5.

e) **Nieruchomość 5,** tj. łączny udział w wymiarze 4/100 w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Płocku przy ul. Popłacińskiej (działka ewidencyjna 3098/11), o powierzchni 1.674 m^2 wraz z odpowiadającym udziałem we własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, dla których Sąd Rejonowy w Płocku VI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr PL1P/00083498/7, których współużytkownikami wieczystymi na dzień sporządzenia Warunków Emisji są WAN 17 i WAN 44, każdy z osobna posiadający 2/100 udziału w prawie użytkowania wieczystego Nieruchomości 6. Na dzień sporządzenia Warunków Emisji pozostałymi współużytkownikami wieczystymi Nieruchomości 6 są Przedsiębiorstwo Remontowo-Budowlane „Progress-BUD" i 14 osób fizycznych ujawnionych w księdze wieczystej posiadających łącznie pozostałe 96/100 udziału w prawie użytkowania wieczystego Nieruchomości 6.

f) „**Nieruchomość 6**", tj. nieruchomość gruntową położoną w Kutnie (działki ewidencyjne 799/22, 811/1, 99/1, 99/2, 100, 799/23), o łącznej powierzchni 96.603 m^2, dla której Sąd Rejonowy w Kutnie V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr LD1K/00031314/2, której właścicielem na dzień sporządzenia Warunków Emisji jest WAN 28.

g) „**Nieruchomość 7**", tj. nieruchomość gruntową położoną w Kutnie (działki ewidencyjne 101/1, 805/1, 803), o łącznej powierzchni 30.869 m^2, dla której Sąd Rejonowy w Kutnie V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr LD1K/00042857/0, której właścicielem na dzień sporządzenia Warunków Emisji jest WAN 28.

oraz – w przypadku ustanowienia Hipoteki Dodatkowej lub Nowej Hipoteki – Nieruchomość Dodatkową lub Nową Nieruchomość.

9) „**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.

10) **„Nowa Nieruchomość" -** 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 Nowej Hipoteki.

11) „**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.

12) „**Grupa Emitenta**" – oznacza łącznie Emitenta oraz podmioty objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Emitenta.

13) „**Świadectwo Depozytowe**" – oznacza świadectwo depozytowe w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie.

14) „**Kodeks cywilny**" – oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.

15) "**Ustawa o Obligacjach**" – oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2025 r. o obligacjach.

16) „**Ustawa o Obrocie**" - oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi.

17) **„Pozostałe Obligacje"** - oznacza obligacje, w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, które zostaną wyemitowane przez Emitenta w przyszłości w ramach Programu (z wyłączeniem Obligacji), z których wierzytelności będą mogły zostać docelowo zabezpieczone Hipoteką lub nową 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.

§ 3. ZOBOWIĄZANIE DO USTANOWIENIA ZABEZPIECZENIA

3.1. Wierzytelności Obligatariuszy zostaną na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji zabezpieczone, m.in. poprzez:

1) ustanowienie Hipoteki na Nieruchomościach, która w równym stopniu i docelowo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) będzie zabezpieczać 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, do maksymalnej sumy hipotecznej w wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji, z zastrzeżeniem, że Hipoteka może w przyszłości równorzędnie (pod względem pierwszeństwa) zabezpieczać Pozostałe Obligacje lub korzystać z równorzędnego miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia z innymi hipotekami ustanowionymi na Nieruchomościach na zabezpieczenie Pozostałych Obligacji, przy czym łączna wartość nominalna wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji i Pozostałych Obligacji zabezpieczonych Hipoteką lub ww. hipotekami nie może być wyższa niż 90.000.000 (dziewięćdziesiąt milionów) złotych – na co inwestor składający zapis na Obligacje, każdoczesny Obligatariusz wyrażają z góry zgodę, a Administrator jest upoważniony do dokonania wszelkich wymaganych w tym celu czynności,

2) wystawienia Weksla przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń i przekazanie go Administratorowi Zabezpieczeń do Dnia Warunkowego Przydziału, przy czym wraz z przekazaniem Administratorowi Zabezpieczeń Weksla, Emitent i Administrator Zabezpieczeń podpiszą deklarację wekslową przewidującą m.in., że: (i) kwota, na jaką może zostać wypełniony Weksel, nie może przekroczyć 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji, oraz (ii) najpóźniejszą datą, w jakiej może nastąpić uzupełnienie Weksla jest 31 grudnia 2030 roku,

3) dokonanie na rzecz Administratora przelewu wierzytelności z wszelkich polis ubezpieczeniowych dotyczących Nieruchomości.

3.2. Dodatkowo, na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji, Emitent:

1) spowoduje, że WAN 17 ustanowi nie później niż do Dnia Warunkowego Przydziału tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego podda się egzekucji z Nieruchomości 1, Nieruchomości 2, Nieruchomości 5 oraz Nieruchomości 6, 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 Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r.,

2) spowoduje, że WAN 28 ustanowi nie później niż do Dnia Warunkowego Przydziału tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego podda się egzekucji z Nieruchomości 6 oraz Nieruchomości 7, 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 Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r.,

3) spowoduje, że WAN 44 ustanowi nie później niż do Dnia Warunkowego Przydziału tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego, na

mocy którego podda się egzekucji z Nieruchomości 3, Nieruchomości 4, Nieruchomości 5 oraz Nieruchomości 6, 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 Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r.,

4) ustanowi w dniu wystawienia Weksla 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 zobowiązania wekslowego z Weksla, do kwoty w wysokości 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r.

3.3 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 Zabezpieczeń listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na wskazany adres Administratora Zabezpieczeń, 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.

3.4 W przypadku braku spełnienia zobowiązań przez Emitenta, Administrator zainicjuje postępowania sądowe oraz egzekucyjne w oparciu o właściwe powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

3.5 Administrator Zabezpieczeń działając w imieniu własnym, lecz na rzecz Obligatariuszy zainicjuje przed właściwym sądem postępowanie cywilne celem uzyskania tytułu wykonawczego dla Oświadczeń Egzekucyjnych będących podstawą wszczęcia postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone przez komornika w oparciu o przepisy części III Kodeksu postępowania cywilnego (postępowanie egzekucyjne).

3.6 Postępowanie egzekucyjne z przedmiotu Hipoteki będzie zmierzać do zajęcia Nieruchomości stanowiącej przedmiot Hipoteki, licytacji przedmiotu Hipoteki oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji przedmiotu Hipoteki zgodnie z Warunkami Emisji oraz Umową.

3.7 Zaspokojenie z Weksla będzie polegało na wypełnieniu Weksla zgodnie z deklaracją wekslową, przedstawieniu Weksla Emitentowi do zapłaty oraz dalszym dochodzeniu roszczeń w przypadku

braku zapłaty, w tym w ramach postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone z całego majątku Emitenta.

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

3) posiada niezbędne doświadczenie, wiedzę i wszelkie kompetencje niezbędne do prawidłowego wykonywania czynności Administratora określonych w niniejszej Umowie i właściwych przepisach prawa,

4) 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) – 4) 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 Zabezpieczeń, 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 Zabezpieczeń może zweryfikować ustalenia wynikające z oświadczeń Obligatariuszy.

7.3. Administrator Zabezpieczeń 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 Zabezpieczeń 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 pod adresem: www.gww.pl (lub innym, który go zastąpi), 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 Zabezpieczeń, 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, w tym mającą zastosowanie równorzędność do hipoteki lub hipotek ustanowionych na zabezpieczenie Pozostałych Obligacji i Cesji praw z polis - o ile będzie miała zastosowanie.

7.6. Administrator Zabezpieczeń 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 Warunkowego Przydziału Obligacji, w przypadku dostarczenia przez Emitenta Firmie Inwestycyjnej skanów oświadczeń o ustanowieniu Hipoteki złożonych przez Dłużników Hipotecznych oraz oświadczeń o poddaniu się egzekucji, o których jest mowa w § 3. ust. 3.2. powyżej, 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 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 Zabezpieczeń działając w imieniu własnym, lecz na rzecz Obligatariuszy w szczególności zainicjuje przed właściwym sądem postępowanie cywilne celem uzyskania tytułu wykonawczego dla oświadczeń o poddaniu się egzekucji, o których jest mowa w § 3 ust. 3.2. powyżej, będących podstawą wszczęcia postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone przez komornika w oparciu o przepisy części III Kodeksu postępowania cywilnego (postępowanie egzekucyjne).

8.4. Postępowanie egzekucyjne z przedmiotu Hipoteki będzie zmierzać w szczególności do zajęcia Nieruchomości stanowiących przedmiot Hipoteki, licytacji przedmiotu Hipoteki oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji przedmiotu Hipoteki między Obligatariuszy oraz obligatariuszy Pozostałych Obligacji.

8.5. Zaspokojenie z Weksla będzie polegało na wypełnieniu Weksla zgodnie z deklaracją wekslową, przedstawieniu Weksla Emitentowi do zapłaty oraz dalszym dochodzeniu roszczeń w przypadku braku zapłaty, w tym w ramach postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone z całego majątku Emitenta.

8.6. W przypadku, gdy kwota środków uzyskanych przez Administratora Zabezpieczeń w toku egzekucji z majątku Emitenta lub Dłużników Hipotecznych będzie wyższa od kwoty niespłaconych Zabezpieczonych Wierzytelności, Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony zdeponować pozostałe środki z egzekucji na swoim rachunku bankowym do czasu pełnego zaspokojenia Zabezpieczonych Wierzytelności i wierzytelności wynikających z Pozostałych

Obligacji. W celu wyjaśnienia wątpliwości, jakiekolwiek środki, które zostaną zdeponowane na rachunku bankowym Administratora Zabezpieczeń 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 Zabezpieczeń 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 Zabezpieczeń, Dłużnikiem Hipotecznym oraz Emitentem.

8.7. Administrator Zabezpieczeń 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. Postanowienia zdania poprzedzającego stosuje się również do wierzytelności wynikających z Pozostałych Obligacji. Środki pozyskane przez Administratora Zabezpieczeń będą przeznaczane na pokrycie wymagalnych i niespłaconych Zabezpieczonych Wierzytelności, przysługujących każdemu z Obligatariuszy Obligacji proporcjonalnie do wielkości przysługujących im wymagalnych, a niespłaconych Zabezpieczonych Wierzytelności.

8.8. Z zastrzeżeniem pkt 8.7 i 8.9., 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.

8.9. 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 1 - **Błąd! Nie można odnaleźć źródła odwołania.** powyżej.

§ 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 13.500,00 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 Dłużników Hipotecznych, o których jest mowa w § 3 ust. 3.2. pkt 1) – 4) powyżej,

d) sporządzenie i negocjowanie umów przelewu wierzytelności z polis ubezpieczeniowych dotyczących Nieruchomości,

e) weryfikacji Weksla, w tym treści deklaracji wekslowej,

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 Hipoteki 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 1) i 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 prowadzony 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, 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 Zabezpieczeń środków na jego rachunku bankowym w terminie wyznaczonym przez Administratora Zabezpieczeń, 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: 2025.09.22 14:23:34 +02'00'

SERGIUSZ JAN KULKA

Sergiusz Jan Kulka
Elektronicznie podpisany przez Sergiusz Jan Kulka
Data: 2025.09.22 14:18:46 +02'00'

ZA ADMINISTRATORA:
KACPER KUDLEK

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Kacper Kudlek
Data: 2025.09.22 13:42:10 CEST

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 3575/2025

AKT NOTARIALNY

Dnia pierwszego października dwa tysiące dwudziestego piątego roku (01.10.2025) przede mną **notariuszem Adamem Szczepańskim**, w mojej Kancelarii Notarialnej w Warszawie przy ulicy Jaworzyńskiej numer 7 lokal 19, stawiły się: ------

1. Pani **Aneta Zdulska**, zamieszkała przy ulicy , legitymująca się dowodem osobistym wydanym z terminem ważności do dnia roku, PESEL: ,----------
działająca (ad 1) w imieniu i na rzecz **spółki pod firmą: „WAN 17" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (Aleja Jana Pawła II numer 80 lok. 1, 00-175 Warszawa, REGON: 141168842, NIP: 5252415559) wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS: 0000295479**, jako Prezes Zarządu uprawniona do samodzielnej reprezentacji tej spółki, 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 1 października 2025 roku, godzina: 11:03:57, -----

2. Pani **Elżbieta Małgorzata Romanowska-Wolny,** używająca imienia Elżbieta, zamieszkała przy ulicy

legitymująca się dowodem osobistym wydanym z terminem ważności do dnia roku, PESEL: ,----------

działająca (ad 2) w imieniu i na rzecz:----------

a) **spółki pod firmą: „WAN 44" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (Aleja Jana Pawła II nr 80 lok. 1, 00-175 Warszawa, REGON: 141168836, NIP: 5252409719), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS: 0000292723**, jako Prezes Zarządu uprawniona do samodzielnej reprezentacji tej spółki, 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 1 października 2025 roku, godzina: 11:04:57,----------

b) **spółki pod firmą: „WAN 28" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w**

Warszawie (00-175 Warszawa, Aleja Jana Pawła II numer 80 lok. 1, REGON: 015478230, NIP: 5252268271), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS: 0000160772**, jako Prezes Zarządu uprawniona do samodzielnej reprezentacji tej spółki, 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 1 października 2025 roku, godzina: 11:05:27.----------

Tożsamość Stawających notariusz stwierdził na podstawie okazanych dowodów osobistych, których serie i numery zostały powołane przy nazwiskach, zaś adresy zamieszkania Stawających na podstawie ich oświadczeń. ----------

Pani Aneta Zdulska oświadcza, że:----------

a) sposób reprezentacji spółki pod firmą: „WAN 17" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie od dnia pobrania opisanej wyżej informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców nie uległ zmianie do chwili obecnej,----------

b) ma prawo samodzielnego reprezentowania spółki pod firmą: „WAN 17" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, ----------

c) reprezentowana przez nią spółka pod firmą: „WAN 17" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie nie została postawiona w stan upadłości ani likwidacji, ani nie został zgłoszony wniosek w tym przedmiocie oraz, że w stosunku do reprezentowanej przez nią spółki pod firmą: „WAN 17" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie nie jest prowadzone żadne

postępowanie restrukturyzacyjne ani nie jest prowadzone żadne postępowanie egzekucyjne.----------

Pani Elżbieta Romanowska-Wolny oświadcza, że: ----------

a) sposób reprezentacji spółki pod firmą: „WAN 44" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oraz spółki pod firmą: „WAN 28" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie od dnia pobrania opisanych wyżej informacji odpowiadających odpisom aktualnym z rejestru przedsiębiorców nie uległ zmianie do chwili obecnej, ----------

b) ma prawo samodzielnego reprezentowania spółki pod firmą: „WAN 44" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oraz spółki pod firmą: „WAN 28" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, -----

c) reprezentowane przez nią spółka pod firmą: „WAN 44" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oraz spółka pod firmą: „WAN 28" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie nie zostały postawione w stan upadłości ani likwidacji, ani nie został zgłoszony wniosek w tym przedmiocie oraz, że w stosunku do reprezentowanych przez nią spółki pod firmą: „WAN 44" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oraz spółki pod firmą: „WAN 28" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie nie jest prowadzone żadne postępowanie restrukturyzacyjne ani nie jest prowadzone żadne postępowanie egzekucyjne. ----------

OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI

§1.1. Pani Aneta Zdulska działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: „WAN 17" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadcza, że reprezentowana przez nią spółka jest użytkownikiem wieczystym zabudowanej nieruchomości położonej w województwie mazowieckim, gminie Miasto Płock, powiecie Miasto Płock, w Płocku, przy ulicy Popłacińskiej, stanowiącej działkę gruntu numer **3114/1** (trzy tysiące sto czternaście łamane przez

jeden), o powierzchni 8.327 m^2 (osiem tysięcy trzysta dwadzieścia siedem metrów kwadratowych) oraz właścicielem usytuowanych na tej działce gruntu budowli i urządzeń, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Płocku, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw numer PL1P/00135613/0** i które to prawo użytkowania wieczystego nieruchomości wraz z prawem własności budowli i urządzeń stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności zwane jest w dalszej treści tego aktu **„Nieruchomością Nr 1”**. ----------

W dziale I-O powyższej księgi wieczystej ujawniona jest działka gruntu numer 3114/1 (trzy tysiące sto czternaście łamane przez jeden), o powierzchni 8.327 m^2 (osiem tysięcy trzysta dwadzieścia siedem metrów kwadratowych), co do której jako sposób korzystania wpisano „Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy”,----------

W dziale I-Sp powyższej księgi wieczystej: ----------

a) wpisane jest uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale innej księgi wieczystej (nieruchomość obciążona objęta jest księgą wieczystą Kw numer PL1P/00091791/0, ----------
b) wpisane jest uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale innej księgi wieczystej (nieruchomość obciążona objęta jest księgą wieczystą Kw numer PL1P/00083496/3, ----------
c) wpisane jest uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale innej księgi wieczystej (nieruchomość obciążona objęta jest księgą wieczystą Kw numer PL1P/00083496/3, ----------
d) jako okres użytkowania wpisano dzień 5 grudnia 2089 roku, ----------
e) jako sposób korzystania wpisano: „działka gruntu w wieczystym użytkowaniu”.----

W dziale II powyższej księgi wieczystej jako właściciel wpisany jest Skarb Państwa – Prezydent Miasta Płocka, zaś jako użytkownik wieczysty wpisana jest spółka pod firmą: „WAN 17” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON: 141168842, KRS: 0000295479.----------

W dziale III powyższej księgi wieczystej wpisane są: -------

a) służebność gruntowa obciążająca działkę nr 3098/2 na rzecz każdoczesnego właściciela działek nr 2732/3, 2734/5, 2734/4, 2733/3 objętych kw PL1P/00089719/5,----------

b) nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność gruntowa polegająca na prawie przejścia i przejazdu pasem szerokości 6 metrów, przy granicy działki nr 2728/2 obciążająca działkę gruntu numer 3098/2,----------

c) nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność gruntowa, polegająca na prawie przejścia i przejazdu pasem drogowym o szerokości 6 metrów przy granicy działki nr 2728/2 obciążająca działkę gruntu numer 3098/2,----------

d) nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność gruntowa, polegająca na prawie przejścia i przejazdu po działce gruntu nr 3098/2, objętej księgą wieczystą PL1P/00083496/3 pasem drogowym o szerokości 6 (sześciu) metrów, przy granicy działki nr 2728/2 z jednoczesnym nałożeniem na każdorazowych posiadaczy nieruchomości władnących obowiązku pokrywania kosztów utrzymania urządzeń potrzebnych do wykonania służebności, w szczególności utrzymywania przejezdności pasa drogowego, obciążająca działkę gruntu numer 3098/2. ----------

W dziale IV powyższej księgi wieczystej wpisana jest hipoteka umowa łączna do kwoty 30.000.000,- zł (trzydzieści milionów złotych) ustanowiona na rzecz VELOBANK Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, REGON: 523075467, KRS: 0000991173, zabezpieczająca wierzytelności wynikające z Umowy korporacyjnej linii kredytowej odnawialnej nr REW\2413186 z dnia 15 lutego 2024 roku, zmienionej Aneksem nr 1 z dnia 4 września 2024 roku, tj. spłatę kredytu, odsetek obliczanych według zmiennej stopy procentowej, odsetek z tytułu zadłużenia przeterminowanego, prowizji i opłat oraz innych należności ubocznych, w tym: kosztów monitów, wezwań do zapłaty i zawiadomień, kosztów zaświadczeń, kosztów wycen nieruchomości oraz innych składników majątkowych stanowiących przedmiot zabezpieczenia lub zaspokojenia wierzytelności banku, kosztów monitorowania inwestycji kredytobiorcy, kosztów zastępczego wykonania obowiązków kredytobiorcy przez bank, kosztów obsługi prawnej, kosztów sądowych, kosztów ustanowienia, zmiany, utrzymania w mocy i zwolnienia zabezpieczeń kredytu, odsetek ustawowych

za opóźnienie w zapłacie; jako księgi współobciążone wskazane są księgi wieczyste Kw numer PL1P/00135614/7, PL1P/00083496/3, PL1P/00087908/3, PL1P/00083498/7, PL1P/00083497/0; nadto w polu inne informacje wskazano, iż niniejsza hipoteka współobciąża nieruchomości objęte księgami wieczystymi LD1K/00042857/0 i LD1K/00031314/2 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Kutnie. ----------

W żadnym z działów powyższej księgi wieczystej nie ujawniono wzmianek o wnioskach o wpis.----------

Powyższe potwierdzają załączony do niniejszego aktu notarialnego odpis zwykły księgi wieczystej Kw numer PL1P/00135613/0, stan na dzień 1 października 2025 roku, godzina 13:19:01, wydany przez Centralę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych, Plac Narutowicza 6-kwi, 09-402 Płock, w trybie art. 36^4 ust. 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, posiadający moc dokumentu wydawanego przez Sąd bez zaopatrywania go w pieczęć urzędową i podpis upoważnionego pracownika, identyfikator do weryfikacji dokumentu: ec350816-7cc5-456a-8cc8-7bd5bbfb2358, sygnatura wniosku o wydanie dokumentu: EUKW/1.10/726/2025 oraz oświadczenia Stawającej ad 1. ----------

2. Pani Aneta Zdulska działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: „WAN 17" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadcza ponadto, że:----------

a) Nieruchomość Nr 1 spółka pod firmą: „WAN 17" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie nabyła na podstawie *Umowy przeniesienia oraz oświadczenia o ustanowieniu służebności* sporządzonej w dniu 28 września 2018 roku przez czyniącego notariusza, aktem notarialnym za Repertorium A numer 3968/2018, ----------

b) za wyjątkiem obciążenia opisanymi w niniejszym akcie służebnościami oraz hipoteką umowną łączną, Nieruchomość Nr 1 wolna jest od długów, nie jest obciążona żadnymi innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi, prawami osób trzecich, prawem dożywocia, ani ograniczeniami w rozporządzaniu, ----------

c) stan prawny ujawniony w powołanej wyżej księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Nr 1 nie uległ zmianie do chwili obecnej, a w szczególności nie

wpłynęły do Sądu żadne wnioski mające za przedmiot dokonanie wpisów w tej księdze wieczystej, ----------

d) nie istnieją żadne niewykonane zarządzenia władz administracyjnych, samorządowych ani roszczenia prywatno-prawne osób trzecich, a nadto nie toczą się żadne postępowania administracyjne lub sądowe, w tym egzekucyjne, których przedmiotem byłaby Nieruchomość Nr 1 i które uniemożliwiałyby dokonanie niniejszej czynności, ----------

e) do dnia dzisiejszego spółka pod firmą: „WAN 17" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie nie zawierała żadnych umów mających za przedmiot zobowiązanie do zbycia Nieruchomości Nr 1 ani jej zbycie, ----------

f) Nieruchomość Nr 1 nie stanowi przedsiębiorstwa lub zorganizowanej części przedsiębiorstwa spółki pod firmą: „WAN 17" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, ----------

g) działka gruntu numer 3114/1 (trzy tysiące sto czternaście łamane przez jeden), opisana w ust. 1 tego paragrafu zabudowana jest budowlami w postaci utwardzonego placu oraz urządzeniami sieci elektrycznej, ----------

h) nie istnieją żadne okoliczności stanowiące podstawę do wygaśnięcia użytkowania wieczystego gruntu obejmującego Nieruchomość Nr 1. ----------

§2.1. Pani Elżbieta Romanowska-Wolny działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: „WAN 44" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadcza, że reprezentowana przez nią spółka jest użytkownikiem wieczystym zabudowanej nieruchomości położonej w województwie mazowieckim, gminie Miasto Płock, powiecie Miasto Płock, w Płocku, przy ulicy Popłacińskiej, stanowiącej działkę gruntu numer **3114/3** (trzy tysiące sto czternaście łamane przez trzy), o powierzchni 68.227 m^2 (sześćdziesiąt osiem tysięcy dwieście dwadzieścia siedem metrów kwadratowych) oraz właścicielem usytuowanych na tej działce gruntu budynków, budowli i urządzeń, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Płocku, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw numer PL1P/00083496/3** i które to prawo użytkowania wieczystego nieruchomości wraz z prawem własności budynków,

budowli i urządzeń stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności zwane jest w dalszej treści tego aktu **„Nieruchomością Nr 2”**. ----------

W dziale I-O powyższej księgi wieczystej: ----------

a) ujawniona jest działka gruntu numer 3114/3 (trzy tysiące sto czternaście łamane przez trzy), o powierzchni 68.227 m^2 (sześćdziesiąt osiem tysięcy dwieście dwadzieścia siedem metrów kwadratowych), co do której jako sposób korzystania wpisano „Ba – tereny przemysłowe”, ----------

b) ujawnionych jest 15 (piętnaście) budynków niemieszkalnych. ----------

W dziale I-Sp powyższej księgi wieczystej: ----------

a) wpisane jest uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale innej księgi wieczystej (nieruchomość obciążona objęta jest księgą wieczystą Kw numer PL1P/00091791/0, ----------

b) jako okres użytkowania wpisano dzień 5 grudnia 2089 roku, ----------

c) jako sposób korzystania wpisano: „działka gruntu w wieczystym użytkowaniu oraz budynki stanowiące od gruntu odrębną nieruchomość”.----------

W dziale II powyższej księgi wieczystej jako właściciel wpisany jest Skarb Państwa, zaś jako współużytkownik wieczysty i współwłaściciel budynków stanowiących odrębną nieruchomość wpisana jest spółka pod firmą: „WAN 44” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON: 14116883600000 w udziale wynoszącym 1/2 (jedna druga) części oznaczonym w księdze wieczystej numerem 3 (trzy), w udziale wynoszącym 1/4 (jedna czwarta) części oznaczonym w księdze wieczystej numerem 5 (pięć) oraz w udziale wynoszącym 1/4 (jedna czwarta) części oznaczonym w księdze wieczystej numerem 6 (sześć). ----------

W dziale III powyższej księgi wieczystej wpisane są: -------

a) służebność gruntowa obciążająca działkę nr 3098/2 na rzecz każdoczesnego właściciela działek nr 2732/3, 2734/5, 2734/4, 2733/3 objętych kw PL1P/00089719/5, ----------

b) nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność gruntowa polegająca na prawie przejścia i przejazdu pasem szerokości 6 metrów, przy granicy działki nr 2728/2 obciążająca działkę gruntu numer 3098/2,----------

c) nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność gruntowa, polegająca na prawie przejścia i przejazdu pasem drogowym o szerokości 6 metrów przy granicy działki nr 2728/2 obciążająca działkę gruntu numer 3098/2,----------

d) nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność gruntowa, polegająca na prawie przejścia i przejazdu po działce gruntu nr 3098/2, objętej księgą wieczystą PL1P/00083496/3 pasem drogowym o szerokości 6 (sześciu) metrów, przy granicy działki nr 2728/2 z jednoczesnym nałożeniem na każdorazowych posiadaczy nieruchomości władnących obowiązku pokrywania kosztów utrzymania urządzeń potrzebnych do wykonania służebności, w szczególności utrzymywania przejezdności pasa drogowego, obciążająca działkę gruntu numer 3098/2, ----------

e) nieodpłatna i bezterminowa służebności gruntowej przejazdu i przechodu pasem gruntu o szerokości 6 (sześciu) metrów na rzecz każdoczesnego użytkownika wieczystego lub właściciela działki gruntu nr 3114/1 oraz na rzecz każdoczesnego użytkownika wieczystego lub właściciela działki gruntu nr 3114/2,----------

f) nieodpłatna i bezterminowa służebność gruntowa przejazdu i przechodu pasem gruntu o szerokości 6 (sześciu) metrów biegnącym przy granicy działki gruntu numer 2728/2 (dwa tysiące siedemset dwadzieścia osiem łamane przez dwa). -------

W dziale IV powyższej księgi wieczystej wpisana jest hipoteka umowa łączna do kwoty 30.000.000,- zł (trzydzieści milionów złotych) ustanowiona na rzecz VELOBANK Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, REGON: 523075467, KRS: 0000991173, zabezpieczająca wierzytelności wynikające z Umowy korporacyjnej linii kredytowej odnawialnej nr REW\2413186 z dnia 15 lutego 2024 roku, zmienionej Aneksem nr 1 z dnia 4 września 2024 roku, tj. spłatę kredytu, odsetek obliczanych według zmiennej stopy procentowej, odsetek z tytułu zadłużenia przeterminowanego, prowizji i opłat oraz innych należności ubocznych, w tym: kosztów monitów, wezwań do zapłaty i zawiadomień, kosztów zaświadczeń, kosztów wycen nieruchomości oraz innych składników majątkowych stanowiących przedmiot zabezpieczenia lub zaspokojenia wierzytelności banku, kosztów monitorowania inwestycji kredytobiorcy, kosztów zastępczego wykonania obowiązków kredytobiorcy przez bank, kosztów obsługi prawnej, kosztów sądowych, kosztów ustanowienia,

zmiany, utrzymania w mocy i zwolnienia zabezpieczeń kredytu, odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie; jako księgi współobciążone wskazane są księgi wieczyste Kw numer PL1P/00135613/0, PL1P/00135614/7, PL1P/00087908/3, PL1P/00083498/7, PL1P/00083497/0; nadto w polu inne informacje wskazano, iż niniejsza hipoteka współobciąża nieruchomości objęte księgami wieczystymi LD1K/00042857/0 i LD1K/00031314/2 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Kutnie. ----------

W żadnym z działów powyższej księgi wieczystej nie ujawniono wzmianek o wnioskach o wpis.----------

Powyższe potwierdzają załączony do niniejszego aktu notarialnego odpis zwykły księgi wieczystej Kw numer PL1P/00083496/3, stan na dzień 1 października 2025 roku, godzina 13:19:14, wydany przez Centralę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych, Plac Narutowicza 6-kwi, 09-402 Płock, w trybie art. 36^4 ust. 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, posiadający moc dokumentu wydawanego przez Sąd bez zaopatrywania go w pieczęć urzędową i podpis upoważnionego pracownika, identyfikator do weryfikacji dokumentu: fe939c42-988a-402a-9199-d368580769e4, sygnatura wniosku o wydanie dokumentu: EUKW/1.10/727/2025 oraz oświadczenia Stawającej ad 2.----------

2. Pani Elżbieta Romanowska-Wolny działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: „WAN 44" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadcza, że reprezentowana przez nią spółka jest użytkownikiem wieczystym zabudowanej nieruchomości położonej w województwie mazowieckim, gminie Miasto Płock, powiecie Miasto Płock, w Płocku, przy ulicy Popłacińskiej, stanowiącej działkę gruntu numer **3100/16** (trzy tysiące sto łamane przez szesnaście), o powierzchni 35.579 m^2 (trzydzieści pięć tysięcy pięćset siedemdziesiąt dziewięć metrów kwadratowych), oraz właścicielem usytuowanych na tej działce gruntu urządzeń, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Płocku, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw numer PL1P/00087908/3** i które to prawo użytkowania wieczystego nieruchomości wraz z prawem własności urządzeń stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności zwane jest w dalszej treści tego aktu **„Nieruchomością Nr 3"**.----------

W dziale I-O powyższej księgi wieczystej: ----------

a) ujawniona jest działka gruntu numer 3100/16 (trzy tysiące sto łamane przez szesnaście), o powierzchni 35.579 m^2 (trzydzieści pięć tysięcy pięćset siedemdziesiąt dziewięć metrów kwadratowych), co do której jako sposób korzystania wpisano „Ws – grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi", ----
b) ujawnione jest urządzenie w postaci basenu portowego wraz z urządzeniami podwodnymi.----------

W dziale I-Sp powyższej księgi wieczystej jako okres użytkowania wpisano dzień 5 grudnia 2089 roku, ----------

W dziale II powyższej księgi wieczystej jako właściciel wpisany jest Skarb Państwa, zaś jako współużytkownik wieczysty i współwłaściciel urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności wpisana jest spółka pod firmą: „WAN 44" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON: 14116883600000 w udziale wynoszącym 1/2 (jedna druga) części oznaczonym w księdze wieczystej numerem 3 (trzy), w udziale wynoszącym 1/4 (jedna czwarta) części oznaczonym w księdze wieczystej numerem 5 (pięć) oraz w udziale wynoszącym 1/4 (jedna czwarta) części oznaczonym w księdze wieczystej numerem 6 (sześć). ----------

W dziale III powyżej księgi wieczystej wpisów nie ma. -----

W dziale IV powyższej księgi wieczystej wpisana jest hipoteka umowa łączna do kwoty 30.000.000,- zł (trzydzieści milionów złotych) ustanowiona na rzecz VELOBANK Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, REGON: 523075467, KRS: 0000991173, zabezpieczająca wierzytelności wynikające z Umowy korporacyjnej linii kredytowej odnawialnej nr REW\2413186 z dnia 15 lutego 2024 roku, zmienionej Aneksem nr 1 z dnia 4 września 2024 roku, tj. spłatę kredytu, odsetek obliczanych według zmiennej stopy procentowej, odsetek z tytułu zadłużenia przeterminowanego, prowizji i opłat oraz innych należności ubocznych, w tym: kosztów monitów, wezwań do zapłaty i zawiadomień, kosztów zaświadczeń, kosztów wycen nieruchomości oraz innych składników majątkowych stanowiących przedmiot zabezpieczenia lub zaspokojenia wierzytelności banku, kosztów monitorowania

inwestycji kredytobiorcy, kosztów zastępczego wykonania obowiązków kredytobiorcy przez bank, kosztów obsługi prawnej, kosztów sądowych, kosztów ustanowienia, zmiany, utrzymania w mocy i zwolnienia zabezpieczeń kredytu, odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie; jako księgi współobciążone wskazane są księgi wieczyste Kw numer PL1P/00135613/0, PL1P/00135614/7, PL1P/00083496/3, PL1P/00083498/7, PL1P/00083497/0; nadto w polu inne informacje wskazano, iż niniejsza hipoteka współobciąża nieruchomości objęte księgami wieczystymi LD1K/00042857/0 i LD1K/00031314/2 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Kutnie. ----------

W żadnym z działów powyższej księgi wieczystej nie ujawniono wzmianek o wnioskach o wpis.----------

Powyższe potwierdzają załączony do niniejszego aktu notarialnego odpis zwykły księgi wieczystej Kw numer PL1P/00087908/3, stan na dzień 1 października 2025 roku, godzina 13:19:27, wydany przez Centralę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych, Plac Narutowicza 6-kwi, 09-402 Płock, w trybie art. 36^4 ust. 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, posiadający moc dokumentu wydawanego przez Sąd bez zaopatrywania go w pieczęć urzędową i podpis upoważnionego pracownika, identyfikator do weryfikacji dokumentu: 7b200157-dc11-4bdd-83bd-b64cefbd22d4, sygnatura wniosku o wydanie dokumentu: EUKW/1.10/728/2025 oraz oświadczenia Stawającej ad 2.----------

3. Pani Elżbieta Romanowska-Wolny działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: „WAN 44" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadcza ponadto, że: ----------

a) udziały w Nieruchomościach Nr 2 i Nr 3 spółka pod firmą: „WAN 44" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie nabyła na podstawie: -----

   – *Umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych oraz własności stanowiących odrębne nieruchomości budynków* sporządzonej w dniu 14 grudnia 2007 roku przez Pana – notariusza w Warszawie, aktem notarialnym za Repertorium A numer 7593/2007, ----------

– *Umowy sprzedaży* sporządzonej w dniu 11 maja 2011 roku przez Pana [redacted] – notariusza w Warszawie, aktem notarialnym za Repertorium A numer 3126/2011, ----------

– *Umowy sprzedaży* sporządzonej w dniu 30 maja 2012 roku przez Pana [redacted] – notariusza w Warszawie, aktem notarialnym za Repertorium A numer 5693/2012, ----------

b) za wyjątkiem obciążenia opisanymi w niniejszym akcie służebnościami oraz hipoteką umowną łączną Nieruchomość Nr 2 wolna jest od długów, nie jest obciążona żadnymi innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi, prawami osób trzecich, prawem dożywocia, ani ograniczeniami w rozporządzaniu, ----------

c) za wyjątkiem obciążenia opisaną w niniejszym akcie hipoteką umowną łączną Nieruchomość Nr 3 wolna jest od długów, nie jest obciążona żadnymi innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi, prawami osób trzecich, prawem dożywocia, ani ograniczeniami w rozporządzaniu, ----------

d) stan prawny Nieruchomości Nr 2 i Nr 3 ujawniony w powołanych wyżej księgach wieczystych nie uległ zmianie do chwili obecnej, a w szczególności nie wpłynęły do Sądu żadne wnioski mające za przedmiot dokonanie wpisów w tych księgach wieczystych,----------

e) nie istnieją żadne niewykonane zarządzenia władz administracyjnych, samorządowych ani roszczenia prywatno-prawne osób trzecich, a nadto nie toczą się żadne postępowania administracyjne lub sądowe, w tym egzekucyjne, których przedmiotem byłyby Nieruchomości Nr 2 i Nr 3 i które uniemożliwiałyby dokonanie niniejszej czynności, ----------

f) do dnia dzisiejszego spółka pod firmą: „WAN 44" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie nie zawierała żadnych umów mających za przedmiot zobowiązanie do zbycia Nieruchomości Nr 2 i Nr 3 ani ich zbycie,----

g) Nieruchomości Nr 2 i Nr 3 nie stanowią przedsiębiorstwa lub zorganizowanej części przedsiębiorstwa spółki pod firmą: „WAN 44" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, ----------

h) działka gruntu numer 3114/3 (trzy tysiące sto czternaście łamane przez trzy), opisana w ust. 1 tego paragrafu zabudowana jest budowlami w postaci dróg, placów oraz urządzeniami infrastruktury towarzyszącej oraz zabudowana jest budynkami niemieszkalnymi, ----------

i) działka gruntu numer 3100/16 (trzy tysiące sto łamane przez szesnaście), opisana w ust. 2 tego paragrafu zabudowana jest urządzeniami infrastruktury, ----------

j) nie istnieją żadne okoliczności stanowiące podstawę do wygaśnięcia użytkowania wieczystego gruntu obejmującego Nieruchomości Nr 2 i Nr 3. ----------

§3.1. Pani Aneta Zdulska działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: „WAN 17" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oraz Pani Elżbieta Romanowska-Wolny działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: „WAN 44" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczają, że reprezentowane przez nią spółki są w udziałach wynoszących: ----------

a) spółka pod firmą: „WAN 17" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie w udziale wynoszącym **2/100 (dwa łamane przez sto)** części, --------

b) spółka pod firmą: „WAN 44" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie w udziale wynoszącym **2/100 (dwa łamane przez sto)** części, --------

współużytkownikami wieczystymi zabudowanej nieruchomości położonej w województwie mazowieckim, gminie Miasto Płock, powiecie Miasto Płock, w Płocku, przy ulicy Popłacińskiej, stanowiącej działkę gruntu numer **3098/11** (trzy tysiące dziewięćdziesiąt osiem łamane przez jedenaście), o powierzchni 1.674 m^2 (jeden tysiąc sześćset siedemdziesiąt cztery metry kwadratowe) oraz w takich samych udziałach współwłaścicielami usytuowanych na tej działce gruntu budynku, budowli i urządzeń stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Płocku, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw numer PL1P/00083498/7** i które to prawo użytkowania wieczystego nieruchomości wraz z prawem własności budynku, budowli i urządzeń, stanowiących odrębny od

gruntu przedmiot własności zwane jest w dalszej treści tego aktu **„Nieruchomością Nr 4”**.----------

W dziale I-O powyższej księgi wieczystej: ----------

a) ujawniona jest działka gruntu numer 3098/11 (trzy tysiące dziewięćdziesiąt osiem łamane przez jedenaście), o powierzchni 1.674 m^2 (jeden tysiąc sześćset siedemdziesiąt cztery metry kwadratowe), co do której jako sposób korzystania wpisano „Dr – drogi”,----------

b) ujawniony jest 1 (jeden) budynek niemieszkalny. ----------

W dziale I-Sp powyższej księgi wieczystej: ----------

a) jako okres użytkowania wpisano dzień 5 grudnia 2089 roku,----------

b) jako sposób korzystania wpisano: „działka gruntu w wieczystym użytkowaniu i budynek stanowiący odrębny od gruntu przedmiot własności”. ----------

W dziale II powyższej księgi wieczystej jako właściciel wpisany jest Skarb Państwa, zaś jako współużytkownicy wieczyści i współwłaściciele budynku stanowiącego odrębną nieruchomość wpisane są m.in.: ----------

- spółka pod firmą: „WAN 17” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON: 141168842, KRS: 0000295479, w udziale wynoszącym 2/100 (dwa łamane przez sto) części oznaczonym w księdze wieczystej numerem 24 (dwadzieścia cztery),----------
- spółka pod firmą: „WAN 44” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON: 14116883600000, w udziale wynoszącym 1/100 (jeden łamane przez sto) części oznaczonym w księdze wieczystej numerem 17 (siedemnaście) oraz w udziale wynoszącym 1/100 (jeden łamane przez sto) części oznaczonym w księdze wieczystej numerem 18 (osiemnaście).----------

W dziale III powyższej księgi wieczystej wpisów nie ma.---

W dziale IV powyżej księgi wieczystej:----------

a) wpisana jest hipoteka obciążająca udział w Nieruchomości Nr 4 nie będący przedmiotem niniejszej czynności,----------

b) wpisana jest obciążająca przysługujące spółce pod firmą: „WAN 17” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oraz spółce pod firmą:

„WAN 44" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie udziały w Nieruchomości Nr 4 hipoteka umowa łączna do kwoty 30.000.000,- zł (trzydzieści milionów złotych) ustanowiona na rzecz VELOBANK Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, REGON: 523075467, KRS: 0000991173, zabezpieczająca wierzytelności wynikające z Umowy korporacyjnej linii kredytowej odnawialnej nr REW\2413186 z dnia 15 lutego 2024 roku, zmienionej Aneksem nr 1 z dnia 4 września 2024 roku, tj. spłatę kredytu, odsetek obliczanych według zmiennej stopy procentowej, odsetek z tytułu zadłużenia przeterminowanego, prowizji i opłat oraz innych należności ubocznych, w tym: kosztów monitów, wezwań do zapłaty i zawiadomień, kosztów zaświadczeń, kosztów wycen nieruchomości oraz innych składników majątkowych stanowiących przedmiot zabezpieczenia lub zaspokojenia wierzytelności banku, kosztów monitorowania inwestycji kredytobiorcy, kosztów zastępczego wykonania obowiązków kredytobiorcy przez bank, kosztów obsługi prawnej, kosztów sądowych, kosztów ustanowienia, zmiany, utrzymania w mocy i zwolnienia zabezpieczeń kredytu, odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie; jako księgi współobciążone wskazane są księgi wieczyste Kw numer PL1P/00135613/0, PL1P/00135614/7, PL1P/00083496/3, PL1P/00087908/3, PL1P/00083497/0; nadto w polu inne informacje wskazano, iż niniejsza hipoteka współobciąża nieruchomości objęte księgami wieczystymi LD1K/00042857/0 i LD1K/00031314/2 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Kutnie. ----------

W żadnym z działów powyższej księgi wieczystej nie ujawniono wzmianek o wnioskach o wpis.----------

Powyższe potwierdzają załączony do niniejszego aktu notarialnego odpis zwykły księgi wieczystej Kw numer PL1P/00083498/7, stan na dzień 1 października 2025 roku, godzina 13:19:40, wydany przez Centralę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych, Plac Narutowicza 6-kwi, 09-402 Płock, w trybie art. 36^4 ust. 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, posiadający moc dokumentu wydawanego przez Sąd bez zaopatrywania go w pieczęć urzędową i podpis upoważnionego pracownika, identyfikator do weryfikacji dokumentu:

4c3376d9-8d4f-41d5-b264-65a10ed2b754 , sygnatura wniosku o wydanie dokumentu: EUKW/1.10/729/2025 oraz oświadczenia Stawających ad 1 i ad 2. ----------

2. Pani Aneta Zdulska działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: „WAN 17" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oraz Pani Elżbieta Romanowska-Wolny działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: „WAN 44" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczają, że reprezentowane przez nią spółki są w udziałach wynoszących: ----------

a) spółka pod firmą: „WAN 17" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie w udziale wynoszącym **4/100 (cztery łamane przez sto)** części,------

b) spółka pod firmą: „WAN 44" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie w udziale wynoszącym **4/100 (cztery łamane przez sto)** części,------

współużytkownikami wieczystymi zabudowanej nieruchomości położonej w województwie mazowieckim, gminie Miasto Płock, powiecie Miasto Płock, w Płocku, przy ulicy Popłacińskiej, stanowiącej działkę gruntu numer **3100/12** (trzy tysiące sto łamane przez dwanaście), o powierzchni 4.109 m^2 (cztery tysiące sto dziewięć metrów kwadratowych) oraz w takich samych udziałach współwłaścicielami usytuowanych na tej działce gruntu budynku, budowli i urządzeń stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Płocku, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw numer PL1P/00083497/0** i które to prawo użytkowania wieczystego nieruchomości wraz z prawem własności budynku, budowli i urządzeń stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności zwane jest w dalszej treści tego aktu **„Nieruchomością Nr 5"**. ----------

W dziale I-O powyższej księgi wieczystej: ----------

a) ujawniona jest działka gruntu numer 3100/12 (trzy tysiące sto łamane przez dwanaście), o powierzchni 4.109 m^2 (cztery tysiące sto dziewięć metrów kwadratowych), co do której jako sposób korzystania wpisano „Dr – drogi",---------

b) ujawniony jest 1 (jeden) budynek niemieszkalny. ----------

W dziale I-Sp powyższej księgi wieczystej jako okres użytkowania wpisano dzień 5 grudnia 2089 roku. ----------

W dziale II powyższej księgi wieczystej jako właściciel wpisany jest Skarb Państwa, zaś jako współużytkownicy wieczyści i współwłaściciele budynku stanowiącego odrębną nieruchomość wpisane są m.in.: ----------

- spółka pod firmą: „WAN 17" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON: 141168842, KRS: 0000295479, w udziale wynoszącym 4/100 (cztery łamane przez sto) części oznaczonym w księdze wieczystej numerem 18 (osiemnaście), ----------
- spółka pod firmą: „WAN 44" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON: 14116883600000, w udziale wynoszącym 2/100 (dwa łamane przez sto) części oznaczonym w księdze wieczystej numerem 15 (piętnaście) oraz w udziale wynoszącym 2/100 (dwa łamane przez sto) części oznaczonym w księdze wieczystej numerem 16 (szesnaście). ----------

W dziale III powyższej księgi wieczystej wpisów nie ma. --

W dziale IV powyżej księgi wieczystej wpisana jest obciążająca przysługujące spółce pod firmą: „WAN 17" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oraz spółce pod firmą: „WAN 44" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie udziały w Nieruchomości Nr 4 hipoteka umowa łączna do kwoty 30.000.000,- zł (trzydzieści milionów złotych) ustanowiona na rzecz VELOBANK Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, REGON: 523075467, KRS: 0000991173, zabezpieczająca wierzytelności wynikające z Umowy korporacyjnej linii kredytowej odnawialnej nr REW\2413186 z dnia 15 lutego 2024 roku, zmienionej Aneksem nr 1 z dnia 4 września 2024 roku, tj. spłatę kredytu, odsetek obliczanych według zmiennej stopy procentowej, odsetek z tytułu zadłużenia przeterminowanego, prowizji i opłat oraz innych należności ubocznych, w tym: kosztów monitów, wezwań do zapłaty i zawiadomień, kosztów zaświadczeń, kosztów wycen nieruchomości oraz innych składników majątkowych stanowiących przedmiot zabezpieczenia lub zaspokojenia wierzytelności banku, kosztów monitorowania inwestycji kredytobiorcy, kosztów zastępczego wykonania obowiązków kredytobiorcy przez bank, kosztów obsługi prawnej, kosztów sądowych, kosztów ustanowienia, zmiany, utrzymania w mocy i zwolnienia zabezpieczeń kredytu, odsetek ustawowych

za opóźnienie w zapłacie; jako księgi współobciążone wskazane są księgi wieczyste Kw numer PL1P/00135613/0, PL1P/00135614/7, PL1P/00083496/3, PL1P/00087908/3, PL1P/00083498/7; nadto w polu inne informacje wskazano, iż niniejsza hipoteka współobciąża nieruchomości objęte księgami wieczystymi LD1K/00042857/0 i LD1K/00031314/2 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Kutnie. ----------

W żadnym z działów powyższej księgi wieczystej nie ujawniono wzmianek o wnioskach o wpis.----------

Powyższe potwierdzają załączony do niniejszego aktu notarialnego odpis zwykły księgi wieczystej Kw numer PL1P/00083497/0, stan na dzień 1 października 2025 roku, godzina 13:19:53, wydany przez Centralę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych, Plac Narutowicza 6-kwi, 09-402 Płock, w trybie art. 36^4 ust. 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, posiadający moc dokumentu wydawanego przez Sąd bez zaopatrywania go w pieczęć urzędową i podpis upoważnionego pracownika, identyfikator do weryfikacji dokumentu: 3d852463-42ff-4662-9031-409724d43d21, sygnatura wniosku o wydanie dokumentu: EUKW/1.10/730/2025 oraz oświadczenia Stawających ad 1 i ad 2. ----------

3. Pani Aneta Zdulska działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: „WAN 17" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oraz Pani Elżbieta Romanowska-Wolny działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: „WAN 44" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczają ponadto, że:----------

a) udziały w Nieruchomościach Nr 4 i Nr 5 spółka pod firmą: „WAN 17" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie nabyła na podstawie *Umowy przeniesienia oraz oświadczenia o ustanowieniu służebności* sporządzonej w dniu 28 września 2018 roku przez czyniącego notariusza, aktem notarialnym za Repertorium A numer 3968/2018, ----------

b) udziały w Nieruchomościach Nr 4 i Nr 5 spółka pod firmą: „WAN 44" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie nabyła na podstawie: -----

- *Umowy sprzedaży* sporządzonej w dniu 11 maja 2011 roku przez Pana [redacted] – notariusza w Warszawie, aktem notarialnym za Repertorium A numer 3126/2011,----------
- *Umowy sprzedaży* sporządzonej w dniu 30 maja 2012 roku przez Pana [redacted] – notariusza w Warszawie, aktem notarialnym za Repertorium A numer 5693/2012,----------

c) za wyjątkiem obciążenia opisaną w niniejszym akcie hipoteką umową łączną, przysługujące spółce pod firmą: „WAN 17" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oraz spółce pod firmą: „WAN 44" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie udziały w Nieruchomościach Nr 4 i Nr 5, wolne są od długów, nie są obciążone żadnymi innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi, prawami osób trzecich, prawem dożywocia, ani ograniczeniami w rozporządzaniu,----------

d) stan prawny przysługujących spółce pod firmą: „WAN 17" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oraz spółce pod firmą: „WAN 44" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie udziałów w Nieruchomościach Nr 4 i Nr 5 ujawniony w powołanych wyżej księgach wieczystych nie uległ zmianie do chwili obecnej, a w szczególności nie wpłynęły do Sądu żadne wnioski mające za przedmiot dokonanie wpisów w tych księgach wieczystych, a dotyczące tych udziałów, ----------

e) nie istnieją żadne niewykonane zarządzenia władz administracyjnych, samorządowych ani roszczenia prywatno-prawne osób trzecich, a nadto nie toczą się żadne postępowania administracyjne lub sądowe, w tym egzekucyjne, których przedmiotem byłyby przysługujące spółce pod firmą: „WAN 17" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oraz spółce pod firmą: „WAN 44" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie udziały w Nieruchomościach Nr 4 i Nr 5 i które uniemożliwiałyby dokonanie niniejszej czynności, ----------

f) do dnia dzisiejszego spółka pod firmą: „WAN 17" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oraz spółka pod firmą: „WAN 44" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie nie zawierały żadnych umów mających za przedmiot zobowiązanie do zbycia przysługujących im udziałów w Nieruchomościach Nr 4 i Nr 5 ani ich zbycie, ----------

g) Nieruchomości Nr 4 i Nr 5 nie stanowią przedsiębiorstwa lub zorganizowanej części przedsiębiorstwa spółki pod firmą: „WAN 17" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie lub spółki pod firmą: „WAN 44" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, ----------

h) działka gruntu numer 3098/11 (trzy tysiące dziewięćdziesiąt osiem łamane przez jedenaście), opisana w ust. 1 tego paragrafu zabudowana jest budowlą w postaci drogi oraz urządzeniami infrastruktury towarzyszącej oraz zabudowana jest budynkiem niemieszkalnym,----------

i) działka gruntu numer 3100/12 (trzy tysiące sto łamane przez dwanaście), opisana w ust. 2 tego paragrafu zabudowana jest budowlą w postaci drogi oraz urządzeniami infrastruktury towarzyszącej oraz zabudowana jest budynkiem niemieszkalnym, ----

j) nie istnieją żadne okoliczności stanowiące podstawę do wygaśnięcia użytkowania wieczystego gruntu obejmującego Nieruchomości Nr 4 i Nr 5. ----------

§4.1. Pani Elżbieta Romanowska-Wolny działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: „WAN 28" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadcza, że reprezentowana przez nią spółka pod firmą: „WAN 28" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie jest właścicielem niezabudowanej nieruchomości położonej w województwie łódzkim, powiecie kutnowskim, w miejscowości Kutno, przy ulicach Metalowej i Bohaterów Walk nad Bzurą, stanowiącej działki gruntu numer **799/22** (siedemset dziewięćdziesiąt dziewięć łamane przez dwadzieścia dwa), **811/1** (osiemset jedenaście łamane przez jeden), **99/1** (dziewięćdziesiąt dziewięć łamane przez jeden), **99/2** (dziewięćdziesiąt dziewięć łamane przez dwa), **100** (sto) i numer **799/23** (siedemset dziewięćdziesiąt dziewięć łamane przez dwadzieścia trzy), o łącznej powierzchni

96.603 m^2 (dziewięćdziesiąt sześć tysięcy sześćset trzy metry kwadratowej), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Kutnie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw numer LD1K/00031314/2** i która to nieruchomość zwana jest w dalszej treści tego aktu „**Nieruchomością Nr 6**". ----------

W dziale I-O powyższej księgi wieczystej ujawnione są działki gruntu numer 799/22 (siedemset dziewięćdziesiąt dziewięć łamane przez dwadzieścia dwa), 811/1 (osiemset jedenaście łamane przez jeden), 99/1 (dziewięćdziesiąt dziewięć łamane przez jeden), 99/2 (dziewięćdziesiąt dziewięć łamane przez dwa), 100 (sto) i numer 799/23 (siedemset dziewięćdziesiąt dziewięć łamane przez dwadzieścia trzy), o łącznej powierzchni 96.603 m^2 (dziewięćdziesiąt sześć tysięcy sześćset trzy metry kwadratowej), co do których jako sposób korzystania wpisano „działka gruntu" (w zakresie działki numer 799/22), „TK – tereny kolejowe" (w zakresie działki numer 811/1), „B – tereny mieszkaniowe" (w zakresie działki numer 99/1), „R – grunty orne" (w zakresie działek numer 99/2 i numer 100) oraz „Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy" (w zakresie działki numer 799/23).----------

W dziale I-Sp powyższej księgi wieczystej wpisów nie ma.-

W dziale II powyższej księgi wieczystej jako właściciel wpisana jest spółka pod firmą: „WAN 28" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON: 015478230, KRS: 0000160772.----------

W dziale III powyższej księgi wieczystej wpisane są: -------

a) nieodpłatna służebność gruntowa na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki nr 105/2, 20/10, 102/4 objętej księgą wieczystą Kw numer LD1K/00043775/8 o treści §10 aktu notarialnego umowa sprzedaży i ustanowienie służebności gruntowej Repertorium A nr 6976/2008 sporządzonego dnia 14 kwietnia 2008 roku w Kutnie przed notariuszem ; jako przedmiot wykonywania wskazano działki gruntu numer 805/1, 803 i 799/22,----------

b) nieodpłatna służebność gruntowa na rzecz każdoczesnego właściciela i wieczystego użytkownika nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 65/31 objętej księgą wieczystą Kw numer 121247 o treści §11 aktu notarialnego umowa sprzedaży i ustanowienie służebności gruntowej Repertorium A numer 6976/2008 sporządzonego dnia 14 kwietnia 2008 roku w Kutnie przed notariuszem jako przedmiot wykonywania wskazano działki gruntu numer 805/1 i 803, ----------

c) odpłatna na czas nieoznaczony służebność przesyłu na rzecz spółki pod firmą: ENERGA-OPERATOR Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdańsku, REGON: 190275904, KRS: 0000033455, polegająca na: ----------

1) prawie do korzystania z nieruchomości obciążonej w zakresie niezbędnym do posadowienia na niej w przyszłości urządzeń elektroenergetycznych w postaci dwutorowej linii elektroenergetycznej 110 kv, GPZ Kutno – GPZ Sklęczki, wraz ze słupem, zgodnie z załącznikiem będącym integralną częścią niniejszego aktu,
2) znoszeniu istnienia posadowionych na nieruchomości obciążonej urządzeń, o których mowa powyżej, po ich posadowieniu,----------
3) znoszeniu istnienia posadowionych na nieruchomości obciążonej urządzeń elektroenergetycznych w postaci: jednotorowej linii elektroenergetycznej 110 kv GPZ Gostynin - GPZ Kutno - GPZ Sklęczki, wraz ze słupem elektroenergetycznym, służących do przesyłu energii elektrycznej, ----------
4) prawie do korzystania z nieruchomości obciążonej w zakresie niezbędnym do dokonywania konserwacji, remontów, modernizacji, usuwania awarii oraz przebudowy urządzeń i instalacji elektroenergetycznych, o których mowa powyżej, wraz z prawem wejścia i wjazdu na teren odpowiednim sprzętem przez pracowników spółki pod firmą: ENERGA-OPERATOR Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdańsku oraz przez wszystkie podmioty i osoby, którymi spółka pod firmą: ENERGA-OPERATOR Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdańsku posługuje się w związku z prowadzoną działalnością w pasie gruntu zaznaczonym na załączniku będącym integralną częścią aktu.----------

W dziale IV powyższej księgi wieczystej: ----------

a) ujawniona jest wzmianka o wniosku DZ.KW./LD1K/4119/25/1 z dnia 23 września 2025 roku, godzina 10:08:38 – wykreślenie hipoteki umownej łącznej, ----------

b) wpisana jest hipoteka umowna łączna do kwoty 60.000.000,- zł (sześćdziesiąt milionów złotych), na rzecz VELOBANK Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, REGON 523075467, KRS: 0000991173, zabezpieczająca wierzytelności wynikające z Umowy korporacyjnej linii kredytowej Nr KRI\2328088 z dnia 24 maja 2023 roku, tj. w szczególności spłatę kapitału kredytu, odsetek obliczanych według zmiennej stopy procentowej, odsetek z tytułu zadłużenia przeterminowanego, prowizji i opłat oraz innych należności ubocznych, w tym: kosztów monitów, wezwań do zapłaty i zawiadomień, kosztów zaświadczeń, kosztów wycen nieruchomości oraz innych składników majątkowych stanowiących przedmiot zabezpieczenia lub zaspokojenia wierzytelności Banku, kosztów monitorowania realizacji inwestycji, kosztów zastępczego wykonania obowiązków Kredytobiorcy przez Bank, kosztów obsługi prawnej, kosztów sądowych, kosztów ustanowienia, zmiany, utrzymania w mocy i zwolnienia zabezpieczeń kredytu, odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie; jako księga współobciążona wskazana jest księga wieczysta Kw nr LD1K/00042857/0; nadto w polu inne informacje wskazano, iż niniejsza hipoteka współobciąża nieruchomość, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr LD1M/00284708/1,----------

c) wpisana jest hipoteka umowa łączna do kwoty 30.000.000,- zł (trzydzieści milionów złotych) ustanowiona na rzecz VELOBANK Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, REGON: 523075467, KRS: 0000991173, zabezpieczająca wierzytelności wynikające z Umowy korporacyjnej linii kredytowej odnawialnej nr REW\2413186 z dnia 15 lutego 2024 roku, zmienionej Aneksem nr 1 z dnia 4 września 2024 roku, tj. spłatę kredytu, odsetek obliczanych według zmiennej stopy procentowej, odsetek z tytułu zadłużenia przeterminowanego, prowizji i opłat oraz innych należności ubocznych, w tym: kosztów monitów, wezwań do zapłaty i zawiadomień, kosztów zaświadczeń, kosztów wycen nieruchomości oraz innych składników majątkowych stanowiących przedmiot zabezpieczenia lub zaspokojenia

wierzytelności banku, kosztów monitorowania inwestycji kredytobiorcy, kosztów zastępczego wykonania obowiązków kredytobiorcy przez bank, kosztów obsługi prawnej, kosztów sądowych, kosztów ustanowienia, zmiany, utrzymania w mocy i zwolnienia zabezpieczeń kredytu, odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie; jako księga współobciążona wskazana jest księga wieczysta Kw nr LD1K/00042857/0; nadto w polu pierwszeństwo ujawniono roszczenie o przeniesienie hipoteki na miejsce opróżnione przez hipoteką opisaną w pkt b) powyżej. ----------

Powyższe potwierdzają załączony do niniejszego aktu notarialnego odpis zwykły księgi wieczystej Kw numer LD1K/00031314/2, stan na dzień 1 października 2025 roku, godzina: 13:20:01, wydany przez Centralę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych, ulica Spokojna numer 2, 99-300 Kutno, w trybie art. 36^4 ust. 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, posiadający moc dokumentu wydawanego przez Sąd bez zaopatrywania go w pieczęć urzędową i podpis upoważnionego pracownika, identyfikator do weryfikacji dokumentu: ba02dff3-52cb-4bd4-a70d-e27211738830, sygnatura wniosku o wydanie dokumentu: dokumentu: : EUKW/1.10/731/2025 oraz oświadczenia Stawającej ad 2. ----------

2. Pani Elżbieta Romanowska-Wolny działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: „WAN 28" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadcza, że reprezentowana przez nią spółka pod firmą: „WAN 28" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie jest właścicielem niezabudowanej nieruchomości położonej w województwie łódzkim, powiecie kutnowskim, w miejscowości Kutno, przy ulicy Bohaterów Walk nad Bzurą, stanowiącej działki gruntu numer **101/1** (sto jeden łamane przez jeden), **805/1** (osiemset pięć łamane przez jeden) i numer **803** (osiemset trzy), o łącznej powierzchni 30.869 m^2 (trzydzieści tysięcy osiemset sześćdziesiąt dziewięć metrów kwadratowych), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Kutnie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw numer LD1K/00042857/0** i która to nieruchomość zwana jest w dalszej treści tego aktu „**Nieruchomością Nr 7**".----------

W dziale I-O powyższej księgi wieczystej ujawnione są działki gruntu numer 101/1 (sto jeden łamane przez jeden), 805/1 (osiemset pięć łamane przez jeden) i numer 803 (osiemset trzy) o łącznej powierzchni 30.869 m^2 (trzydzieści tysięcy osiemset sześćdziesiąt dziewięć metrów kwadratowych), co do których jako sposób korzystania wpisano „Ba – tereny przemysłowe" (w zakresie działki numer 101/1) oraz „R – grunty orne" (w zakresie działek numer 805/1 i numer 803). ----------

W dziale I-Sp powyższej księgi wieczystej wpisów nie ma.-

W dziale II powyższej księgi wieczystej jako właściciel wpisana jest spółka pod firmą: „WAN 28" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON: 015478230, KRS: 0000160772.----------

W dziale III powyższej księgi wieczystej wpisane są: -------

a) nieodpłatna służebność gruntowa na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki nr 105/2, 20/10, 102/4 objętej księgą wieczystą Kw numer LD1K/00043775/8 o treści §10 aktu notarialnego umowa sprzedaży i ustanowienie służebności gruntowej Repertorium A nr 6976/2008 sporządzonego dnia 14 kwietnia 2008 roku w Kutnie przed notariuszem Panią Ewą Janowską-Maksimowicz; jako przedmiot wykonywania wskazano działki gruntu numer 805/1, 803 i 799/22,----------
b) nieodpłatna służebność gruntowa na rzecz każdoczesnego właściciela i wieczystego użytkownika nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 65/31 objętej księgą wieczystą Kw numer 121247 o treści §11 aktu notarialnego umowa sprzedaży i ustanowienie służebności gruntowej Repertorium A numer 6976/2008 sporządzonego dnia 14 kwietnia 2008 roku w Kutnie przed notariuszem Panią Ewą Janowską-Maksimowicz; jako przedmiot wykonywania wskazano działki gruntu numer 805/1 i 803. ----------

W dziale IV powyższej księgi wieczystej: ----------

a) ujawniona jest wzmianka o wniosku DZ.KW./LD1K/4117/25/2 z dnia 23 września 2025 roku, godzina 10:07:45 – wykreślenie hipoteki umownej łącznej, ----------

b) wpisana jest hipoteka umowna łączna do kwoty 60.000.000,- zł (sześćdziesiąt milionów złotych), na rzecz VELOBANK Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, REGON 523075467, KRS: 0000991173, zabezpieczająca wierzytelności wynikające z Umowy korporacyjnej linii kredytowej Nr KRI\2328088 z dnia 24 maja 2023 roku, tj. w szczególności spłatę kapitału kredytu, odsetek obliczanych według zmiennej stopy procentowej, odsetek z tytułu zadłużenia przeterminowanego, prowizji i opłat oraz innych należności ubocznych, w tym: kosztów monitów, wezwań do zapłaty i zawiadomień, kosztów zaświadczeń, kosztów wycen nieruchomości oraz innych składników majątkowych stanowiących przedmiot zabezpieczenia lub zaspokojenia wierzytelności Banku, kosztów monitorowania realizacji inwestycji, kosztów zastępczego wykonania obowiązków Kredytobiorcy przez Bank, kosztów obsługi prawnej, kosztów sądowych, kosztów ustanowienia, zmiany, utrzymania w mocy i zwolnienia zabezpieczeń kredytu, odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie; jako księga współobciążona wskazana jest księga wieczysta Kw nr LD1K/00031314/2; nadto w polu inne informacje wskazano, iż niniejsza hipoteka współobciąża nieruchomość, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr LD1M/00284708/1,----------

c) wpisana jest hipoteka umowa łączna do kwoty 30.000.000,- zł (trzydzieści milionów złotych) ustanowiona na rzecz VELOBANK Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, REGON: 523075467, KRS: 0000991173, zabezpieczająca wierzytelności wynikające z Umowy korporacyjnej linii kredytowej odnawialnej nr REW\2413186 z dnia 15 lutego 2024 roku, zmienionej Aneksem nr 1 z dnia 4 września 2024 roku, tj. spłatę kredytu, odsetek obliczanych według zmiennej stopy procentowej, odsetek z tytułu zadłużenia przeterminowanego, prowizji i opłat oraz innych należności ubocznych, w tym: kosztów monitów, wezwań do zapłaty i zawiadomień, kosztów zaświadczeń, kosztów wycen nieruchomości oraz innych składników majątkowych stanowiących przedmiot zabezpieczenia lub zaspokojenia wierzytelności banku, kosztów monitorowania inwestycji kredytobiorcy, kosztów zastępczego wykonania obowiązków kredytobiorcy przez bank, kosztów obsługi

prawnej, kosztów sądowych, kosztów ustanowienia, zmiany, utrzymania w mocy i zwolnienia zabezpieczeń kredytu, odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie; jako księga współobciążona wskazana jest księga wieczysta Kw nr LD1K/00031314/2; nadto w polu pierwszeństwo ujawniono roszczenie o przeniesienie hipoteki na miejsce opróżnione przez hipoteką opisaną w pkt b) powyżej. ----------

Powyższe potwierdzają załączony do niniejszego aktu notarialnego odpis zwykły księgi wieczystej Kw numer LD1K/00042857/0, stan na dzień 1 października 2025 roku, wydany przez Centralę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych, ulica Spokojna numer 2, 99-300 Kutno, w trybie art. 36^4 ust. 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, posiadający moc dokumentu wydawanego przez Sąd bez zaopatrywania go w pieczęć urzędową i podpis upoważnionego pracownika, identyfikator do weryfikacji dokumentu: 762baf83-3242-4810-988b-df397c5ea714, sygnatura wniosku o wydanie dokumentu: dokumentu: EUKW/1.10/732/2025 oraz oświadczenia Stawającej ad 2.----------

3. Pani Elżbieta Romanowska-Wolny działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: „WAN 28" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadcza ponadto, że:- ----------

a) Nieruchomość Nr 6, spółka pod firmą: WAN 42 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie nabyła na podstawie *Umowy sprzedaży* sporządzonej dnia 2 stycznia 2018 roku, przez czyniącego notariusza, aktem notarialnym za Repertorium A numer 16/2018, ----------

b) Nieruchomość Nr 7, spółka pod firmą: WAN 42 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie nabyła na podstawie *Umowy sprzedaży* sporządzonej dnia 1 grudnia 2017 roku, przez czyniącego notariusza, aktem notarialnym za Repertorium A numer 7231/2017, ----------

c) na podstawie Uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki pod firmą: „WAN 28" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, z dnia 9 sierpnia 2018 roku, objętej *Protokołem z Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników* sporządzonym dnia 9 sierpnia 2018 roku, przez

czyniącego notariusza, aktem notarialnym za Repertorium A numer 3228/2018 oraz Uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki pod firmą: WAN 42 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, z dnia 9 sierpnia 2018 roku, objętej *Protokołem z Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników* sporządzonym dnia 9 sierpnia 2018 roku, przez czyniącego notariusza, aktem notarialnym za Repertorium A numer 3232/2018, nastąpiło połączenie spółki pod firmą „WAN 28" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (spółka przejmująca) ze spółką pod firmą: WAN 42 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (spółka przejmowana) przez przeniesienie całego majątku spółki przejmowanej na spółkę przejmującą w trybie uproszczonym, na zasadzie art. 492 §1 pkt 1 kodeksu spółek handlowych w związku z art. 516 §6 kodeksu spółek handlowych, co potwierdza okazany przy niniejszym akcie powołany wydruk zawierający informację odpowiadającą odpisowi pełnemu 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 2 października 2025 roku, dotyczący spółki pod firmą „WAN 28" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, ----------

d) wierzytelności wynikające z Umowy korporacyjnej linii kredytowej Nr KRI\2328088 z dnia 24 maja 2023 roku, zabezpieczone hipoteką umowną łączną do kwoty 60.000.000,- zł (sześćdziesiąt milionów złotych), wpisaną w działach IV ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości Nr 6 i Nr 7 zostały w całości spłacone, w związku z czym hipoteka ta wygasła i wzmianki o wnioskach ujawnione w działach IV ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości Nr 6 i Nr 7, dotyczą złożonych przez spółkę pod firmą: „WAN 28" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie wniosków o wykreślenie tej hipoteki łącznej, na potwierdzenie czego okazuje przy niniejszym akcie kopię tych wniosków, ----------

e) za wyjątkiem obciążenia opisanymi w niniejszym akcie służebnościami oraz hipoteką umowną łączną, Nieruchomości Nr 6 i Nr 7 wolne są od długów, nie są

obciążone żadnymi innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi, prawami osób trzecich, prawem dożywocia, ani ograniczeniami w rozporządzaniu, ----------

f) z zastrzeżeniem pkt d) powyżej, stan prawny Nieruchomości Nr 6 i Nr 7 ujawniony w powołanych wyżej księgach wieczystych nie uległ zmianie do chwili obecnej, a w szczególności nie wpłynęły do Sądu żadne inne wnioski mające za przedmiot dokonanie wpisów w tych księgach wieczystych, ----------

g) nie istnieją żadne niewykonane zarządzenia władz administracyjnych, samorządowych ani roszczenia prywatno-prawne osób trzecich, a nadto nie toczą się żadne postępowania administracyjne lub sądowe, w tym egzekucyjne, których przedmiotem byłyby Nieruchomości Nr 6 i Nr 7 i które uniemożliwiałyby dokonanie niniejszej czynności, ----------

h) do dnia dzisiejszego spółka pod firmą: „WAN 28" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie nie zawierała żadnych umów mających za przedmiot zobowiązanie do zbycia Nieruchomości Nr 6 i Nr 7 ani ich zbycie,----

i) Nieruchomości Nr 6 i Nr 7 nie stanowią przedsiębiorstwa lub zorganizowanej części przedsiębiorstwa spółki pod firmą: „WAN 28" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie,----------

j) Nieruchomości Nr 6 i Nr 7 są niezabudowane. ----------

§5.1. Pani Aneta Zdulska działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: „WAN 17" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oraz Pani Elżbieta Romanowska-Wolny działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: „WAN 44" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oraz spółki pod firmą: „WAN 28" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczają, że na podstawie Uchwały Nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy spółki pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie z dnia 22 września 2025 roku w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii G w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji objętej aktem notarialnym *Protokół z Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia* sporządzonym dnia 22 września 2025 roku przez czyniącego notariusza, za Repertorium A numer 3430/2025, Uchwały Nr 4/IX/2025 Zarządu Spółki pod firmą: „WAN" Spółka

Akcyjna z siedzibą w Warszawie z dnia 22 września 2025 roku w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii G w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji i ustalenia warunków ich emisji oraz Uchwały Nr 1/X/2025 Zarządu Spółki pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie z dnia 1 października 2025 roku w sprawie zwiększenia maksymalnej wielkości emisji obligacji serii G, **spółka pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie** (00-175 Warszawa, Aleja Jana Pawła II numer 80 lok.1, REGON: 011282079, NIP: 5271252012), wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS: 0000018902 („Emitent")** zamierza dokonać emisji do 31.000 (trzydziestu jeden tysięcy), sztuk obligacji serii G, zwykłych na okaziciela, o wartości nominalnej 1.000,- zł (tysiąc złotych) każda **(„Obligacje")**, o łącznej wartości nominalnej do 31.000.000,- zł (trzydziestu jeden milionów złotych), których cena emisyjna uzależniona była od dnia, w którym został założony zapis na Obligacje, zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji podpisanymi przez Emitenta w formie z kwalifikowanym podpisem elektronicznym w dniu 22 września 2025 roku zmienionymi Aneksem Nr 1 z dnia 1 października 2025 roku **(„WEO")**, których tekst jednolity stanowi **Załącznik** do niniejszego aktu, będący jego integralną częścią. ----------

2. Pani Aneta Zdulska działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: „WAN 17" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oraz Pani Elżbieta Romanowska-Wolny działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: „WAN 44" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oraz spółki pod firmą: „WAN 28" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczają ponadto, że wszelkie wyrażenia pisane w ust. 3 tego paragrafu wielkimi literami, niezdefiniowane w niniejszym akcie, mają znaczenie nadane im w WEO. -----

3. Pani Aneta Zdulska działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: „WAN 17" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oraz Pani Elżbieta Romanowska-Wolny działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: „WAN 44" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oraz spółki pod firmą: „WAN 28" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczają, że zgodnie z postanowieniami WEO: ----------

1) emisja Obligacji nastąpi w trybie oferty publicznej, przewidzianym w art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach.----------
2) Dzień Warunkowego Przydziału Obligacji określony został w WEO (planowanym Dniem Warunkowego Przydziału Obligacji jest dzień 2 października 2025 roku),--
3) Dzień Emisji Obligacji określony został w WEO (planowanym Dniem Emisji Obligacji jest dzień 10 października 2025 roku), ----------
4) Obligatariuszom przysługuje prawo wyłącznie do następujących świadczeń:--------
   - świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Wykupu,----------
   - świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Odsetek („**Odsetki**"), ----------
   - świadczenia pieniężnego dodatkowego (premii) z tytułu Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Emitenta, o którym mowa w pkt 12.4.7. WEO („**Premia**"), ----------
5) z Obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego ze strony Emitenta, ----------
6) świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych, ----------
7) 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,-
8) Dniem Wykupu jest dzień 10 października 2028 roku, ----------
9) wcześniejszy wykup Obligacji może nastąpić w przypadkach wskazanych w pkt 12 WEO,----------
10) Obligacje są oprocentowane, ----------
11) Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,----------
12) Odsetki naliczane będą począwszy od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. Dnia Emisji (włącznie z tym dniem) do Dnia Wykupu (z

wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia),----------

13) 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, ----------

14) wysokość Oprocentowania jest zmienna i jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę równą sumie Marży Podstawowej (w wysokości 5,50 p.p.) oraz Marży Dodatkowej, ----------

15) Obligatariuszowi za każdy Okres Odsetkowy przysługuje Kwota Odsetek obliczona zgodnie ze wzorem wskazanym w WEO,----------

16) na administratora zabezpieczeń na podstawie zawartej ze spółką w dniu 22 września 2025 roku Umowy o pełnienie funkcji administratora hipoteki i zabezpieczeń („**Umowa AZ**"), została powołana **spółka pod firmą: GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka partnerska z siedzibą w Warszawie** (ulica Książęca numer 4, 00-498 Warszawa, NIP: 7792022623, REGON: 631226810), wpisana do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS: 0000541501 (**„Administrator Zabezpieczeń"**), pełniąca funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach oraz administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach, ----------

17) Obligacje zabezpieczone będą hipoteką na Nieruchomościach Nr 1, Nr 2, Nr 3, Nr 6, Nr 7 oraz będących przedmiotem niniejszej czynności udziałach w Nieruchomościach Nr 4 i Nr 5, docelowo o najwyższym pierwszeństwie (na pierwszym miejscu hipotecznym) na rzecz Administratora Zabezpieczeń, do kwoty 46.500.000,- zł (czterdzieści sześć milionów pięćset tysięcy złotych), tj. do kwoty nie niższej niż 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji.----------

§6.1. Pani Aneta Zdulska działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: „WAN 17" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oraz Pani Elżbieta Romanowska-Wolny działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: „WAN 44" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oraz spółki pod firmą: „WAN 28" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczają ponadto, że: ----------

a) reprezentowane przez nie spółka pod firmą: „WAN 17" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, spółka pod firmą: „WAN 44" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oraz spółka pod firmą: „WAN 28" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie zawarły w dniu 1 października 2025 roku ze spółką pod firmą „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie umowy w sprawie zobowiązania do ustanowienia zabezpieczenia, na podstawie których zobowiązały się, w zamian za świadczenie pieniężne, do ustanowienia na Nieruchomościach Nr 1, Nr 2, Nr 3, Nr 6, Nr 7 oraz będących przedmiotem niniejszej czynności udziałach w Nieruchomościach Nr 4 i Nr 5, Hipoteki wskazanej w niniejszym akcie oraz do ustanowienia tytułów egzekucyjnych na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego, na mocy którego poddadzą się egzekucji z Nieruchomości Nr 1, Nr 2, Nr 3, Nr 6, Nr 7 oraz będących przedmiotem niniejszej czynności udziałów w Nieruchomościach Nr 4 i Nr 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, Odsetek oraz Premii, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, ----------

b) reprezentowane przez nie spółki nie są państwowymi osobami prawnymi w rozumieniu art. 1a ustawy z dnia 16 grudnia 2016 roku o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz.U. z 2021 roku, poz. 1933),----------

c) do dokonania czynności objętej niniejszym aktem, nie jest wymagana zgoda Zgromadzeń Wspólników reprezentowanych przez nie spółek ani żadnego innego organu reprezentowanych przez nie spółek, ----------

d) reprezentowane przez nie spółki nie są dłużnikami osobistymi Administratora Zabezpieczeń, ----------

e) reprezentowane przez nie spółki nie zalegają z opłatami podatku od nieruchomości oraz podatkami i innymi płatnościami, co do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa (j.t. Dz.U. z 2025 roku, poz. 111).

§7.1. Pani Aneta Zdulska działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: „WAN 17" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oraz Pani Elżbieta Romanowska-Wolny działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: „WAN 44" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oraz spółki pod firmą: „WAN 28" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczają, że: ----------

a) spółka pod firmą: „WAN 17" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie na prawie użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę gruntu numer **3114/1** (trzy tysiące sto czternaście łamane przez jeden) oraz prawie własności usytuowanych na tej działce gruntu budowli i urządzeń, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, opisanym w §1.1. tego aktu, ----------

b) spółka pod firmą: „WAN 44" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie na prawie użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę gruntu numer **3114/3** (trzy tysiące sto czternaście łamane przez trzy) oraz prawie własności usytuowanych na tej działce gruntu budynków, budowli i urządzeń, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, opisanym w §2.1. tego aktu, ----------

c) spółka pod firmą: „WAN 44" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie na prawie użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę gruntu numer **3100/16** (trzy tysiące sto łamane przez szesnaście)

oraz prawie własności usytuowanych na tej działce gruntu urządzeń, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, opisanym w §2.2. tego aktu,----------

d) spółka pod firmą: „WAN 17" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oraz spółka pod firmą: „WAN 44" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie na przysługujących tym spółkom udziałach wynoszących po **2/100 (dwa łamane przez sto)** części we współużytkowaniu wieczystym zabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę gruntu numer **3098/11** (trzy tysiące dziewięćdziesiąt osiem łamane przez jedenaście) oraz takich samych udziałach we współwłasności usytuowanych na tej działce gruntu budynku, budowli i urządzeń stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, opisanych w §3.1. tego aktu, ----------

e) spółka pod firmą: „WAN 17" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oraz spółka pod firmą: „WAN 44" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie na przysługujących tym spółkom udziałach wynoszących po **4/100 (cztery łamane przez sto)** części we współużytkowaniu wieczystym zabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę gruntu numer **3100/12** (trzy tysiące sto łamane przez dwanaście) oraz takich samych udziałach we współwłasności usytuowanych na tej działce gruntu budynku, budowli i urządzeń stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, opisanych w §3.2. tego aktu, ----------

f) spółka pod firmą: „WAN 28" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie na niezabudowanej stanowiącej działki gruntu numer **799/22** (siedemset dziewięćdziesiąt dziewięć łamane przez dwadzieścia dwa), **811/1** (osiemset jedenaście łamane przez jeden), **99/1** (dziewięćdziesiąt dziewięć łamane przez jeden), **99/2** (dziewięćdziesiąt dziewięć łamane przez dwa), **100** (sto) i numer **799/23** (siedemset dziewięćdziesiąt dziewięć łamane przez dwadzieścia trzy), opisanej w §4.1. tego aktu,----------

g) spółka pod firmą: „WAN 28" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie na niezabudowanej stanowiącej działki gruntu numer **101/1** (sto jeden

łamane przez jeden), **805/1** (osiemset pięć łamane przez jeden) i numer **803** (osiemset trzy), opisanej w §4.2. tego aktu, ----------

ustanawiają **hipotekę umowną łączną do kwoty 46.500.000,- zł (czterdzieści sześć milionów pięćset tysięcy złotych) na rzecz** Administratora Zabezpieczeń, tj. **spółki pod firmą: GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska z siedzibą w Warszawie, REGON: 631226810, KRS: 0000541501,** tytułem zabezpieczenia wszelkich wierzytelności wynikających z wyemitowanych przez Emitenta Obligacji serii G, na podstawie Uchwały Nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie z dnia 22 września 2025 roku w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii G w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji, Uchwały Nr 4/IX/2025 Zarządu Spółki pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie z dnia 22 września 2025 roku w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii G w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji i ustalenia warunków ich emisji oraz Uchwały Nr 1/X/2025 Zarządu Spółki pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie z dnia 1 października 2025 roku w sprawie zwiększenia maksymalnej wielkości emisji obligacji serii G, w szczególności tytułem zabezpieczenia wszelkich należności z tytułu Obligacji, w szczególności Kwoty Wykupu, Kwoty Odsetek, Premii oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta (Emitent zamierza dokonać emisji do 31.000 (trzydziestu jeden tysięcy) sztuk obligacji serii G, zwykłych na okaziciela, o wartości nominalnej 1.000,- zł (tysiąc złotych) każda, o łącznej wartości nominalnej do 31.000.000,- zł (trzydziestu jeden milionów złotych), których cena emisyjna uzależniona była od dnia, w którym został założony zapis na Obligacje, o terminie wykupu przypadającym na dzień 10 października 2028 roku, o oprocentowaniu zmiennym równym Stopie Bazowej powiększonej o Marżę równą sumie Marży Podstawowej (w wysokości 5,50 p.p.) oraz Marży Dodatkowej, wypłacanym na zasadach wskazanych w WEO, których termin, miejsce i sposób wykupu został

określony w pkt 11 – 12 WEO podpisanych przez Emitenta w formie z kwalifikowanym podpisem elektronicznym w dniu 22 września 2025 roku zmienionych Aneksem Nr 1 z dnia 1 października 2025 roku) (dalej również jako **„Hipoteka"**). ----------

2. Pani Aneta Zdulska działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: „WAN 17" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oraz Pani Elżbieta Romanowska-Wolny działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: „WAN 44" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oraz spółki pod firmą: „WAN 28" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczają, że ustanowiona w ust. 1 tego paragrafu hipoteka umowna łączna zabezpiecza wierzytelność o nieustalonej wysokości.----------

§8.1. Pani Aneta Zdulska działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: „WAN 17" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadcza, że wyraża zgodę na przeniesienie Hipoteki, tj. hipoteki umownej łącznej wskazanej w §7.1. tego aktu, ustanowionej na rzecz spółki pod firmą: GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska z siedzibą w Warszawie, REGON: 631226810, KRS: 0000541501, m.in. na Nieruchomości Nr 1, na opróżnione miejsce hipoteczne, które powstanie po wygaśnięciu hipoteki umownej łącznej do kwoty 30.000.000,- zł (trzydzieści milionów złotych) ustanowionej na rzecz VELOBANK Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, REGON: 523075467, KRS: 0000991173, zabezpieczającej wierzytelności wynikające z Umowy korporacyjnej linii kredytowej odnawialnej nr REW\2413186 z dnia 15 lutego 2024 roku, zmienionej Aneksem nr 1 z dnia 4 września 2024 roku oraz w związku z tym wyraża zgodę na wpis odpowiedniego roszczenia o przeniesienie Hipoteki na opróżnione pierwsze miejsce hipoteczne w dziale IV księgi wieczystej Kw numer PL1P/00135613/0.----------

2. Pani Elżbieta Romanowska-Wolny działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: „WAN 44" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadcza, że wyraża zgodę na przeniesienie Hipoteki, tj. hipoteki umownej łącznej wskazanej w §7.1. tego aktu, ustanowionej na rzecz spółki pod firmą: GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska z siedzibą w

Warszawie, REGON: 631226810, KRS: 0000541501, m.in. na Nieruchomości Nr 2, na opróżnione miejsce hipoteczne, które powstanie po wygaśnięciu hipoteki umownej łącznej do kwoty 30.000.000,- zł (trzydzieści milionów złotych) ustanowionej na rzecz VELOBANK Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, REGON: 523075467, KRS: 0000991173, zabezpieczającej wierzytelności wynikające z Umowy korporacyjnej linii kredytowej odnawialnej nr REW\2413186 z dnia 15 lutego 2024 roku, zmienionej Aneksem nr 1 z dnia 4 września 2024 roku oraz w związku z tym wyraża zgodę na wpis odpowiedniego roszczenia o przeniesienie Hipoteki na opróżnione pierwsze miejsce hipoteczne w dziale IV księgi wieczystej Kw numer PL1P/00083496/3. ----------

3. Pani Elżbieta Romanowska-Wolny działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: „WAN 44" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadcza, że wyraża zgodę na przeniesienie Hipoteki, tj. hipoteki umownej łącznej wskazanej w §7.1. tego aktu, ustanowionej na rzecz spółki pod firmą: GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska z siedzibą w Warszawie, REGON: 631226810, KRS: 0000541501, m.in. na Nieruchomości Nr 3, na opróżnione miejsce hipoteczne, które powstanie po wygaśnięciu hipoteki umownej łącznej do kwoty 30.000.000,- zł (trzydzieści milionów złotych) ustanowionej na rzecz VELOBANK Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, REGON: 523075467, KRS: 0000991173, zabezpieczającej wierzytelności wynikające z Umowy korporacyjnej linii kredytowej odnawialnej nr REW\2413186 z dnia 15 lutego 2024 roku, zmienionej Aneksem nr 1 z dnia 4 września 2024 roku oraz w związku z tym wyraża zgodę na wpis odpowiedniego roszczenia o przeniesienie Hipoteki na opróżnione pierwsze miejsce hipoteczne w dziale IV księgi wieczystej Kw numer PL1P/00087908/3. ----------

4. Pani Aneta Zdulska działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: „WAN 17" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oraz Pani Elżbieta Romanowska-Wolny działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: „WAN 44" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczają że wyrażają zgodę na przeniesienie Hipoteki, tj. hipoteki umownej łącznej wskazanej w §7.1. tego aktu, ustanowionej na rzecz spółki pod firmą: GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska z siedzibą w Warszawie,

REGON: 631226810, KRS: 0000541501, m.in. na przysługujących tym spółkom udziałach w Nieruchomości Nr 4, na opróżnione miejsce hipoteczne, które powstanie po wygaśnięciu hipoteki umownej łącznej do kwoty 30.000.000,- zł (trzydzieści milionów złotych) ustanowionej na rzecz VELOBANK Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, REGON: 523075467, KRS: 0000991173, zabezpieczającej wierzytelności wynikające z Umowy korporacyjnej linii kredytowej odnawialnej nr REW\2413186 z dnia 15 lutego 2024 roku, zmienionej Aneksem nr 1 z dnia 4 września 2024 roku oraz w związku z tym wyraża zgodę na wpis odpowiedniego roszczenia o przeniesienie Hipoteki na opróżnione pierwsze miejsce hipoteczne w dziale IV księgi wieczystej Kw numer PL1P/00083498/7. ----------

5. Pani Aneta Zdulska działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: „WAN 17" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oraz Pani Elżbieta Romanowska-Wolny działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: „WAN 44" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczają że wyrażają zgodę na przeniesienie Hipoteki, tj. hipoteki umownej łącznej wskazanej w §7.1. tego aktu, ustanowionej na rzecz spółki pod firmą: GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska z siedzibą w Warszawie, REGON: 631226810, KRS: 0000541501, m.in. na przysługujących tym spółkom udziałach w Nieruchomości Nr 5, na opróżnione miejsce hipoteczne, które powstanie po wygaśnięciu hipoteki umownej łącznej do kwoty 30.000.000,- zł (trzydzieści milionów złotych) ustanowionej na rzecz VELOBANK Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, REGON: 523075467, KRS: 0000991173, zabezpieczającej wierzytelności wynikające z Umowy korporacyjnej linii kredytowej odnawialnej nr REW\2413186 z dnia 15 lutego 2024 roku, zmienionej Aneksem nr 1 z dnia 4 września 2024 roku oraz w związku z tym wyraża zgodę na wpis odpowiedniego roszczenia o przeniesienie Hipoteki na opróżnione pierwsze miejsce hipoteczne w dziale IV księgi wieczystej Kw numer PL1P/00083497/0. ----------

6. Pani Elżbieta Romanowska-Wolny działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: „WAN 28" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadcza że wyraża zgodę na przeniesienie Hipoteki, tj. hipoteki umownej łącznej

wskazanej w §7.1. tego aktu, ustanowionej na rzecz spółki pod firmą: GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska z siedzibą w Warszawie, REGON: 631226810, KRS: 0000541501, m.in. na Nieruchomości Nr 6, na opróżnione miejsce hipoteczne, które powstanie po wygaśnięciu hipoteki umownej łącznej do kwoty 30.000.000,- zł (trzydzieści milionów złotych) ustanowionej na rzecz VELOBANK Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, REGON: 523075467, KRS: 0000991173, zabezpieczającej wierzytelności wynikające z Umowy korporacyjnej linii kredytowej odnawialnej nr REW\2413186 z dnia 15 lutego 2024 roku, zmienionej Aneksem nr 1 z dnia 4 września 2024 roku oraz w związku z tym wyraża zgodę na wpis odpowiedniego roszczenia o przeniesienie Hipoteki na opróżnione pierwsze miejsce hipoteczne w dziale IV księgi wieczystej Kw numer LD1K/00031314/2. ----------

7. Pani Elżbieta Romanowska-Wolny działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: „WAN 28" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadcza że wyraża zgodę na przeniesienie Hipoteki, tj. hipoteki umownej łącznej wskazanej w §7.1. tego aktu, ustanowionej na rzecz spółki pod firmą: GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska z siedzibą w Warszawie, REGON: 631226810, KRS: 0000541501, m.in. na Nieruchomości Nr 7, na opróżnione miejsce hipoteczne, które powstanie po wygaśnięciu hipoteki umownej łącznej do kwoty 30.000.000,- zł (trzydzieści milionów złotych) ustanowionej na rzecz VELOBANK Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, REGON: 523075467, KRS: 0000991173, zabezpieczającej wierzytelności wynikające z Umowy korporacyjnej linii kredytowej odnawialnej nr REW\2413186 z dnia 15 lutego 2024 roku, zmienionej Aneksem nr 1 z dnia 4 września 2024 roku oraz w związku z tym wyraża zgodę na wpis odpowiedniego roszczenia o przeniesienie Hipoteki na opróżnione pierwsze miejsce hipoteczne w dziale IV księgi wieczystej Kw numer LD1K/00042857/0. ----------

§9. Przy akcie okazano: ----------

1) wydruk tekstu jednolitego sporządzonych w formie elektronicznej Warunków emisji Obligacji serii G spółki pod firmą „WAN" S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 22 września 2025 roku, zmienionych Aneksem Nr 1 z dnia 1 października 2025 roku, -
2) wydruk sporządzonej w formie elektronicznej Umowy o pełnienie funkcji

administratora hipoteki i zabezpieczeń z dnia 22 września 2025 roku,----------

3) wydruk Uchwały Nr 4/IX/2025 Zarządu Spółki pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie z dnia 22 września 2025 roku w sprawie w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii G w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji i ustalenia warunków ich emisji,----------

4) wydruk Uchwały Nr 1/X/2025 Zarządu Spółki pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie z dnia 1 października 2025 roku w sprawie zwiększenia maksymalnej wielkości emisji obligacji serii G.----------

§10. Koszty tego aktu ponosi Spółka pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie. ----------

§11. Wypisy tego aktu należy wydawać również Administratorowi Zabezpieczeń.----------

§12. Notariusz poinformował Stawające o treści i skutkach wynikających z art. 5, art. 6, art. 65, art. 67 i art. 101^1 §1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (j.t. Dz.U. z 2025 roku, poz. 341), o treści art. 6 ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (j.t. Dz. U. z 2024 roku, poz. 295), o treści art. 56 ustawy z dnia 10 września 1999 roku Kodeks karny skarbowy (j.t. Dz.U. z 2024 roku, poz. 628 ze zm.), w szczególności o możliwości podwyższenia lub obniżenia podanej wartości umowy przez właściwy Urząd Skarbowy, o treści art. 21 i art. 34 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa (j.t. Dz.U. z 2025 roku, poz. 111), o ciążącym na spółkach obowiązku zapłaty zaległości podatkowej wraz z odsetkami za zwłokę, w przypadku określenia lub podwyższenia wartości przedmiotu tej umowy przez właściwy urząd skarbowy oraz o tym, iż w przypadku podwyższenia wartości przedmiotu tej umowy, właściwy urząd skarbowy dokona ściągnięcia dodatkowego podatku od czynności cywilnoprawnych wraz z odsetkami liczonymi od dnia dzisiejszego oraz o treści art. 626^4 § 4 kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności prawnej. ----------

Notariusz poinformował Stawające o treści art. 626^{10} kodeksu postępowania cywilnego, z treści którego wynika, że o dokonanym wpisie sąd zawiadomi uczestników postępowania przez operatora pocztowego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku – Prawo pocztowe, a ponadto pouczył Stawającą o prawie uczestników postępowania do zrzeczenia się zawiadomienia oraz prawie uczestników postępowania do otrzymania zawiadomienia o wpisie za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, na konto wskazane w tym systemie, pod warunkiem wcześniejszego założenia konta zgodnie z rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 26 kwietnia 2016 roku w sprawie trybu zakładania i udostępniania konta w systemie teleinformatycznym obsługującym postępowanie sądowe i prawidłowego podania sądowi danych identyfikacyjnych konta. ----------

Notariusz poinformował Stawające o terminach wniesienia środka zaskarżenia dokonanego przez sąd wpisu, który przy doręczeniu zawiadomienia biegnie od dnia jego doręczenia, zaś przy zrzeczeniu się doręczenia od dnia dokonania wpisu. ----------

Stawające oświadczają, że wnoszą o zawiadomienie Stron o dokonanym wpisie zgodnie z art. 131§ 1 kodeksu postępowania cywilnego. ----------

Notariusz poinformował Stawające 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). ----------

Notariusz poinformował ponadto Stawającą, iż w małżeństwie czyniącego notariusza obowiązuje ustrój rozdzielności majątkowej małżeńskiej ustanowiony umową majątkową małżeńską. ----------

§13. Stawające zobowiązują notariusza, aby działając na podstawie art. 79 pkt 8a ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku prawo o notariacie (j.t. Dz.U. z 2024 roku, poz. 1001, ze zm.), dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosków o: ----------

1) wpis w działach IV ksiąg wieczystych: ----------

   – **Kw numer PL1P/00135613/0**,----------

- **Kw numer PL1P/00083496/3,** ----------
- **Kw numer PL1P/00087908/3,** ----------
- **Kw numer PL1P/00083498/7,** ----------
- **Kw numer PL1P/00083497/0,** ----------
- **Kw numer LD1K/00031314/2,**----------
- **Kw numer LD1K/00042857/0,**----------

hipoteki umownej łącznej do kwoty 46.500.000,- zł (czterdzieści sześć milionów pięćset tysięcy złotych) na rzecz Administratora Zabezpieczeń, tj. **spółki pod firmą: GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska z siedzibą w Warszawie, REGON: 631226810, KRS: 0000541501,** tytułem zabezpieczenia wszelkich wierzytelności wynikających z wyemitowanych przez Emitenta Obligacji serii G, na podstawie Uchwały Nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie z dnia 22 września 2025 roku w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii G w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji, Uchwały Nr 4/IX/2025 Zarządu Spółki pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie z dnia 22 września 2025 roku w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii G w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji i ustalenia warunków ich emisji oraz Uchwały Nr 1/X/2025 Zarządu Spółki pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie z dnia 1 października 2025 roku w sprawie zwiększenia maksymalnej wielkości emisji obligacji serii G, w szczególności tytułem zabezpieczenia wszelkich należności z tytułu Obligacji, w szczególności Kwoty Wykupu, Kwoty Odsetek, Premii oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta (Emitent zamierza dokonać emisji do 31.000 (trzydziestu jeden tysięcy) sztuk obligacji serii G, zwykłych na okaziciela, o wartości nominalnej 1.000,- zł (tysiąc złotych) każda, o

łącznej wartości nominalnej do 31.000.000,- zł (trzydziestu jeden milionów złotych), których cena emisyjna uzależniona była od dnia, w którym został założony zapis na Obligacje, o terminie wykupu przypadającym na dzień 10 października 2028 roku, o oprocentowaniu zmiennym równym Stopie Bazowej powiększonej o Marżę równą sumie Marży Podstawowej (w wysokości 5,50 p.p.) oraz Marży Dodatkowej, wypłacanym na zasadach wskazanych w WEO, których termin, miejsce i sposób wykupu został określony w pkt 11 – 12 WEO podpisanych przez Emitenta w formie z kwalifikowanym podpisem elektronicznym w dniu 22 września 2025 roku, zmienionych Aneksem Nr 1 z dnia 1 października 2025 roku), która to hipoteka obciąża: ----------

- prawo użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę gruntu numer 3114/1 objętą księgą wieczystą **Kw numer PL1P/00135613/0** oraz prawo własności usytuowanych na tej działce gruntu budowli i urządzeń, ----------
- prawo użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę gruntu numer 3114/3 objętą księgą wieczystą **Kw numer PL1P/00083496/3** oraz prawo własności usytuowanych na tej działce gruntu budynków, budowli i urządzeń, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności,----------
- prawo użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę gruntu numer 3100/16 objętą księgą wieczystą **Kw numer PL1P/00087908/3** oraz prawo własności usytuowanych na tej działce gruntu urządzeń, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, ----------
- udziały wynoszące po **2/100 (dwa łamane przez sto) części** we współużytkowaniu wieczystym zabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę gruntu numer 3098/11 objętą księgą wieczystą **Kw numer PL1P/00083498/7** oraz takie same udziały we współwłasności usytuowanych na tej działce gruntu budynku, budowli i urządzeń stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, przysługujące spółce pod firmą „WAN 17" Spółka z ograniczoną

odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oraz spółce pod firmą „WAN 44" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, ----------

- udziały wynoszące po **4/100 (dwa łamane przez sto) części** we współużytkowaniu wieczystym zabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę gruntu numer 3100/12 objętą księgą wieczystą **Kw numer PL1P/00083497/0** oraz takie same udziały we współwłasności usytuowanych na tej działce gruntu budynku, budowli i urządzeń stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, przysługujące spółce pod firmą „WAN 17" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oraz spółce pod firmą „WAN 44" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, ----------
- niezabudowaną nieruchomość stanowiącą działki gruntu numer 799/22 (siedemset dziewięćdziesiąt dziewięć łamane przez dwadzieścia dwa), 811/1 (osiemset jedenaście łamane przez jeden), 99/1 (dziewięćdziesiąt dziewięć łamane przez jeden), 99/2 (dziewięćdziesiąt dziewięć łamane przez dwa), 100 (sto) i numer 799/23 (siedemset dziewięćdziesiąt dziewięć łamane przez dwadzieścia trzy), objętą księgą wieczystą **Kw numer LD1K/00031314/2,**------
- niezabudowaną nieruchomość stanowiącą działki gruntu numer 101/1 (sto jeden łamane przez jeden), 805/1 (osiemset pięć łamane przez jeden) i numer 803 (osiemset trzy), objętą księgą wieczystą **Kw numer LD1K/00042857/0,**---------

zgodnie z oświadczeniem zawartym w §7.1. tego aktu, ----------

2) wpis w działach IV ksiąg wieczystych: ----------
   - **Kw numer PL1P/00135613/0,** ----------
   - **Kw numer PL1P/00083496/3,** ----------
   - **Kw numer PL1P/00087908/3,** ----------
   - **Kw numer PL1P/00083498/7,** ----------
   - **Kw numer PL1P/00083497/0,** ----------
   - **Kw numer LD1K/00031314/2,**----------
   - **Kw numer LD1K/00042857/0,**----------

roszczenia o przeniesienie wskazanej w pkt 1) powyżej hipoteki umownej łącznej do kwoty 46.500.000,- zł (czterdzieści sześć milionów pięćset tysięcy złotych) ustanowionej **na rzecz** Administratora Zabezpieczeń, tj. **spółki pod firmą: GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska z siedzibą w Warszawie, REGON: 631226810, KRS: 0000541501,** tytułem zabezpieczenia wszelkich wierzytelności wynikających z wyemitowanych przez Emitenta Obligacji serii G, na podstawie Uchwały Nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie z dnia 22 września 2025 roku w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii G w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji, Uchwały Nr 4/IX/2025 Zarządu Spółki pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie z dnia 22 września 2025 roku w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii G w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji i ustalenia warunków ich emisji oraz Uchwały Nr 1/X/2025 Zarządu Spółki pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie z dnia 1 października 2025 roku w sprawie zwiększenia maksymalnej wielkości emisji obligacji serii G, **na opróżnione miejsce hipoteczne**, które powstanie po wygaśnięciu hipoteki umownej łącznej do kwoty 30.000.000,- zł (trzydzieści milionów złotych) ustanowionej na rzecz VELOBANK Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, REGON: 523075467, KRS: 0000991173, zabezpieczającej wierzytelności wynikające z Umowy korporacyjnej linii kredytowej odnawialnej nr REW\2413186 z dnia 15 lutego 2024 roku, zmienionej Aneksem nr 1 z dnia 4 września 2024 roku,----------

oraz przesłał do właściwego Sądu dokument stanowiący podstawę wpisu, tj. wypis niniejszego aktu notarialnego. ----------

Stawający podają adres do korespondencji dla spółki pod firmą: GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka partnerska z siedzibą w Warszawie: ulica Książęca numer 4, 00-498 Warszawa. ----------

§14. Koszty aktu: ----------

1) podatek od czynności cywilnoprawnych o ustanowienia hipoteki na podstawie art. 1 ustęp 1 pkt 1 litera h) w związku z art. 7 ust. 1 pkt 7 litera b) ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (j.t. Dz. U. z 2020 roku, poz. 815, ze zm.)---------- **19,- zł**
2) taksa notarialna na podstawie §3, §6 i §16 Rozp. Min. Spraw. z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (j.t. Dz.U. z 2024 roku, poz. 1566) ---------- **5.900,-zł**
3) podatek od towarów i usług VAT (23%), na podstawie art. 146ef w związku z art.41 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2024 roku, poz. 361, ze zm.) ----------**1.357,- zł**
4) opłata za umieszczenie w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych elektronicznego wypisu aktu notarialnego przeznaczonego dla Szefa Krajowej Administracji Skarbowej, która w całości zostanie przekazana do Krajowej Rady Notarialnej – na podstawie art. 84a §5 Ordynacji podatkowej w związku z §3 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 lutego 2023 roku w sprawie przechowywania w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych aktów notarialnych, zarejestrowanych aktów poświadczenia dziedziczenia i zarejestrowanych europejskich poświadczeń spadkowych ---------- ---------- **5,- złotych**

Podane opłaty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego w wysokości **200,- zł** netto wraz z należnym podatkiem od towarów i usług (VAT) w wysokości **46,- zł** oraz kosztów wypisów i odpisów tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów lub odpisów.----------

Pobrana opłata sądowa za wniosek wieczystoksięgowy w kwocie **1.250,- zł**, zostanie zaewidencjonowana w Repertorium A pod numerem czynności obejmującej ten wniosek wieczystoksięgowy.----------

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

Na oryginale właściwe podpisy Stawających i notariusza

Repertorium A numer 3578/2025 ----------

Wypis wydano dla *Stron* ----------

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

- taksy notarialnej na podstawie §12 Rozp. Min. Spraw. z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej ---------- **1,- 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 --------- **0,23 zł**

Warszawa, dnia 1 października 2025 roku.----------

Adam Szczepański
notariusz

WEKSELWŁASNY *IN BLANCO*

_____, dnia _____ r.,
[miejsce wystawienia] [data, przy czym miesiąc – słownie]

kwota: _____.
[kwota cyframi oraz słownie i waluta]

W dniu _____ - spółka „WAN" S.A. z siedzibą w Warszawa pod adresem: 00-175 Warszawa, Al. Jana Pawła II 80 lok.1, wpisana 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, REGON: 011282079, NIP: 5271252012, o kapitale zakładowym w wysokości 9.600.000,00 złotych,

bez protestu, ale nie na zlecenie, za ten weksel własny zapłaci na rzecz spółki GWW GRYNHOFF I PARTNERZY RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI SPÓŁKA PARTNERSKA 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 XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000541501, NIP 7792022623, REGON 631226810,

sumę:_____,
[kwota cyframi i waluta]

słownie: _____.
[kwota słownie i waluta]

Płatny w _____.
[miejsce płatności weksla]

Aneta Łobulska
Sergiusz Kulla

_____

(Podpis w imieniu Wystawcy)

Do weksla sporządzono Deklarację wekslową.

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

Repertorium A numer 3574 **/2025** ----------

Ja, **notariusz Adam Szczepański** prowadzący Kancelarię Notarialną w Warszawie, przy ulicy Jaworzyńskiej numer 7 lok. 19, **poświadczam**, że podpisy na tym dokumencie – Wekslu Własnym *In blanco*, położyli własnoręcznie, w mojej kancelarii:

1) Pani **Aneta Zdulska**, według oświadczenia zamieszkała przy , tożsamość której stwierdziłem na podstawie okazanego dowodu osobistego , wydanego z terminem ważności do dnia , PESEL: ,----------
2) Pan **Sergiusz Jan Kulka**, według oświadczenia zamieszkały przy ulicy , tożsamość którego stwierdziłem na podstawie okazanego dowodu osobistego , wydanego z terminem ważności do dnia PESEL: ,----------

oboje działający w imieniu i na rzecz **Spółki pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie** (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**, jako Członkowie Zarządu tej spółki uprawnieni do jej łącznej reprezentacji, zgodnie z okazanym przy niniejszej czynności 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 1 października 2025 roku.

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

– taksy notarialnej na podstawie §13 Rozp. Min. Spraw. z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej ----------**40,-zł**

– podatku od towarów i usług VAT (23%), na podstawie art. 146ef w związku z art. 41 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług ----------**9,20 zł**

Warszawa, dnia 1 października 2025 roku.----------

Adam Szczepański
notariusz

Deklaracja Wekslowa *In blanco*

(„**Deklaracja**")

Działając w imieniu i na rzecz spółki 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 wynoszącym na dzień sporządzenia Warunków Emisji 9.600.000,00 złotych („**Emitent**" lub „**Spółka**"), w związku z emisją przez Emitenta maksymalnie do 31.000 (słownie: trzydzieści jeden tysięcy) obligacji zwykłych na okaziciela serii G, o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 31.000.000 złotych (słownie: trzydzieści jeden milionów złotych) („**Obligacje**"), dokonywaną zgodnie z:

1) ustawą z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach („**Ustawa o obligacjach**");
2) uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Emitenta nr 1 z dnia 16 września 2025 r. w sprawie ustanowienia w Spółce bezprospektowego programu emisji obligacji;
3) uchwałą Zarządu Emitenta nr 1/IX/2025 z dnia 17 września 2025 r. w sprawie ustanowienia w Spółce bezprospektowego programu emisji obligacji;
4) uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Emitenta nr 2 z dnia 22 września 2025 r. w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii G w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji,
5) uchwałą Zarządu Emitenta nr 4/IX/2025 z dnia 22 września 2025 r. w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii G w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji i ustalenia warunków ich emisji,
6) uchwałą Zarządu Emitenta nr 1/X/2025 z dnia 01 października 2025 r. w sprawie zwiększenia maksymalnej wielkości emisji obligacji serii G,

w trybie art. 33 pkt 1) Ustawy o obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej prowadzonej na podstawie (i) art. 1 ust. 4 lit. a) 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. z 2017 r. Nr 168, str. 12 z późn. zm.) („**Rozporządzenie Prospektowe**"), poprzez kierowanie memorandum informacyjnego (stanowiącego propozycję 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 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,

dla których prawa i obowiązki Emitenta (jako emitenta Obligacji) oraz obligatariuszy z tytułu Obligacji zostały określone w dokumencie o nazwie „WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII G SPÓŁKI POD FIRMĄ „WAN" S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE" podpisanych przez Emitenta w formie elektronicznej z kwalifikowanym podpisem elektronicznym w dniu 22 września 2025 r., i zmienionych następnie aneksem nr 1 z dnia 01 października 2025 r. („**Warunki Emisji**"),

niniejszym składamy

do dyspozycji 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 Zabezpieczeń**") działającej jako administrator zabezpieczenia (zgodnie z art. 29 oraz art. 31 ust. 4 ustawy z dnia 15 stycznia

2015 r. o obligacjach) na rzecz obligatariuszy posiadających Obligacje („**Obligatariusze**"), weksel własny *in blanco* (z klauzulą „bez protestu" i „nie na zlecenie") wystawiony przez Emitenta („**Weksel**").

Celem wystawienia i przekazania Weksla jest zabezpieczenie wszelkich roszczeń Obligatariuszy wynikających z Obligacji, w tym w szczególności roszczeń o zapłatę wszelkich świadczeń pieniężnych należnych z tytułu Obligacji oraz kosztów dochodzenia tych roszczeń („**Zabezpieczone Wierzytelności**").

§1 Zasady wypełnienia Weksla

1. Administrator Zabezpieczeń upoważniony jest do uzupełnienia Weksla na kwotę odpowiadającą sumie wymagalnych, niespełnionych przez Emitenta zobowiązań wynikających z Obligacji, z tym zastrzeżeniem, że:
   (a) kwota, na jaką może zostać wypełniony Weksel, nie może przekroczyć 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji według stanu na dzień wypełnienia Weksla,
   (b) najpóźniejszą datą, w której może nastąpić uzupełnienie Weksla, jest 31 grudnia 2030 r.
2. Administrator Zabezpieczeń ma prawo do uzupełniania Weksla w razie braku spłaty przez Emitenta w terminie Zabezpieczonych Wierzytelności lub ich części zgodnie z zasadami określonymi w Warunkach Emisji lub przepisach prawa.
3. Administrator Zabezpieczeń ma prawo opatrzyć Weksel terminem i miejscem płatności wedle własnego uznania, w granicach określonych w ust. 1 powyżej.
4. O uzupełnieniu Weksla Administrator Zabezpieczeń powiadomi Emitenta listem poleconym, który powinien zostać wysłany na adres Emitenta ujawniony w Krajowym Rejestrze Sądowym w dacie wysłania (a w przypadku braku ujawnienia takiego adresu w Krajowym Rejestrze Sądowym, na adres wskazany w niniejszej Deklaracji), na co najmniej 7 dni przed terminem płatności Weksla.
5. W sytuacji, gdy Weksel jest uszkodzony lub niewłaściwie uzupełniony (zwany dalej: „uszkodzonym wekslem"), Emitent na żądanie Administratora Zabezpieczeń zobowiązuje się wystawić i wręczyć Administratorowi Zabezpieczeń zastępczy weksel własny in blanco (z klauzulą „bez protestu" i „nie na zlecenie") bez zbędnej zwłoki (dalej zwany: „zastępczym wekslem"). Emitent wyda Administratorowi Zabezpieczeń zastępczy weksel jednocześnie ze zwrotem uszkodzonego weksla przez Administratora Zabezpieczeń. Protokół wydania podpisany przez strony niniejszej Deklaracji (tj. Emitenta oraz Administratora Zabezpieczeń działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy) będzie przygotowany w dacie wręczenia Administratorowi Zabezpieczeń zastępczego weksla, jak również w dacie zwrotu Emitentowi uszkodzonego weksla. Od momentu wręczenia Administratorowi Zabezpieczeń zastępczego weksla wszystkie zobowiązania zawarte w niniejszej Deklaracji będą miały zastosowanie do zastępczego weksla.
6. Weksel zostanie zwrócony Emitentowi w terminie 14 (czternastu) dni od dnia, w którym nastąpi całkowita i bezwarunkowa spłata wszelkich Zabezpieczonych Wierzytelności oraz zostanie to potwierdzone przez Emitenta Administratorowi Zabezpieczeń poprzez przedłożenie właściwego oświadczenia wydanego przez podmiot prowadzący depozyt papierów wartościowych zgodnie z ustawą z dnia 29 lipca 2025 r. o obrocie instrumentami finansowymi, o którym mowa w art. 31 ust. 6 pkt 3) Ustawy o obligacjach.

§2 Pozostałe postanowienia

1. W zakresie nieuregulowanym niniejszą Deklaracją zastosowanie znajdują odpowiednie przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny oraz ustawy z dnia 28 kwietnia 1936 r. - Prawo wekslowe.
2. Wszelkie pojęcia pisane w niniejszej Deklaracji wielką literą, które nie zostały w niej zdefiniowane, mają znaczenie nadane w Warunkach Emisji.
3. Wszelkie zmiany niniejszej Deklaracji wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Warszawa, dnia 01 października 2025 r.

Za Emitenta

Aneta Zdulska

Sergiusz Kulka

Działając jako Administrator Zabezpieczeń potwierdzam przyjęcie Deklaracji wraz z Wekslem

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

Repertorium A numer 3573 /2025 ----------

Ja, **notariusz Adam Szczepański** prowadzący Kancelarię Notarialną w Warszawie, przy ulicy Jaworzyńskiej numer 7 lok. 19, **poświadczam**, że podpisy na tym dokumencie – Deklaracji Wekslowej *In blanco*, położyli własnoręcznie, w mojej kancelarii:----------

1) Pani **Aneta Zdulska**, według oświadczenia zamieszkała przy , tożsamość której stwierdziłem na podstawie okazanego dowodu osobistego , wydanego z terminem ważności do dnia , PESEL: ----------
2) Pan **Sergiusz Jan Kulka**, według oświadczenia zamieszkały przy ulicy , , tożsamość którego stwierdziłem na podstawie okazanego dowodu osobistego , wydanego z terminem ważności do dnia , PESEL: ----------

oboje działający w imieniu i na rzecz **Spółki pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie** (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**, jako Członkowie Zarządu tej spółki uprawnieni do jej łącznej reprezentacji, zgodnie z okazanym przy niniejszej czynności 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 1 października 2025 roku.

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

– taksy notarialnej na podstawie §13 Rozp. Min. Spraw. z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej ----------**600,-zł**

- podatku od towarów i usług VAT (23%), na podstawie art. 146ef w związku z art. 41 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług ----------**138,- zł**

Warszawa, dnia 1 października 2025 roku.----------

Adam Szczepański
Notariusz

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 3582/2025

AKT NOTARIALNY

Dnia pierwszego października dwa tysiące dwudziestego piątego roku (01.10.2025) przede mną **notariuszem Adamem Szczepańskim**, w mojej Kancelarii Notarialnej w Warszawie przy ulicy Jaworzyńskiej numer 7 lokal 19, stawili się: -------

1. Pani **Aneta Zdulska**, zamieszkała przy ulicy , legitymująca się dowodem osobistym wydanym z terminem ważności do dnia roku, PESEL: ,----------
2. Pan **Sergiusz Jan Kulka**, używający imienia Sergiusz, zamieszkały przy , , legitymujący się dowodem osobistym , wydanym z terminem ważności do dnia , PESEL: ----------

oboje działający w imieniu i na rzecz **Spółki pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie** (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**, jako Członkowie Zarządu tej spółki uprawnieni do jej łącznej reprezentacji, 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 1 października 2025 roku, godzina 11:06:02, ----------
która to spółka zwana jest w dalszej treści tego aktu **„Spółką”**. ----------

Tożsamość Stawających notariusz stwierdził na podstawie okazanych dowodów osobistych, których serie i numery zostały powołane przy nazwiskach, zaś adresy zamieszkania Stawających na podstawie ich oświadczeń. ----------

Pani Aneta Zdulska i Pan Sergiusz Kulka oświadczają, że sposób reprezentacji spółki pod firmą: „WAN” Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie od dnia pobrania opisanej wyżej informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców nie uległ zmianie do chwili obecnej, mają prawo reprezentowania spółki pod firmą: „WAN” Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, reprezentowana przez nich spółka pod firmą: „WAN” Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie nie została postawiona w stan upadłości ani likwidacji, ani nie został zgłoszony wniosek w tym przedmiocie oraz, że w stosunku do reprezentowanej przez nich spółki pod firmą: „WAN” Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie nie jest prowadzone żadne postępowanie restrukturyzacyjne ani nie jest prowadzone żadne postępowanie egzekucyjne.----------

OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI
w trybie art. 777 §1 pkt 5)
Kodeksu postępowania cywilnego

§1.1. Pani Aneta Zdulska i Pan Sergiusz Kulka działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie oświadczają, że na podstawie Uchwały Nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy spółki pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie z dnia 22 września 2025 roku w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii G w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji objętej aktem notarialnym *Protokół z Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia* sporządzonym dnia 22 września 2025 roku przez czyniącego notariusza, za Repertorium A numer 3430/2025, Uchwały Nr 4/IX/2025 Zarządu Spółki pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie z dnia 22 września 2025 roku w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii G w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji i ustalenia warunków ich emisji oraz Uchwały Nr 1/X/2025 Zarządu Spółki „WAN" S.A. pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie z dnia 1 października 2025 roku w sprawie zwiększenia maksymalnej wielkości oferty obligacji serii G, **spółka pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie** (00-175 Warszawa, Aleja Jana Pawła II numer 80 lok.1, REGON: 011282079, NIP: 5271252012), wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS: 0000018902** (**„Emitent"**) zamierza dokonać emisji do 31.000 (trzydziestu jeden tysięcy), sztuk obligacji serii G, zwykłych na okaziciela, o wartości nominalnej 1.000,- zł (tysiąc złotych) każda (**„Obligacje"**), o łącznej wartości nominalnej do 31.000.000,- zł (trzydziestu jeden milionów złotych), których cena emisyjna uzależniona była od dnia, w którym został założony zapis na Obligacje, zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji podpisanymi przez Emitenta w dniu 22 września 2025 roku, zmienionymi następnie Aneksem Nr 1 z dnia 1 października 2025 roku (**„WEO"**), których treści stanowi **Załącznik** do niniejszego aktu, będący jego integralną częścią. ----------

2. Pani Aneta Zdulska i Pan Sergiusz Kulka działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie oświadczają, że wszelkie wyrażenia pisane w ust. 3 tego paragrafu wielkimi literami, niezdefiniowane w niniejszym akcie, mają znaczenie nadane im w WEO.----------

3. Pani Aneta Zdulska i Pan Sergiusz Kulka działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie oświadczają, że zgodnie z postanowieniami WEO: ----------

1) emisja Obligacji nastąpi w trybie oferty publicznej, przewidzianym w art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach. ----------
2) Dzień Warunkowego Przydziału Obligacji określony został w WEO (planowanym Dniem Warunkowego Przydziału Obligacji jest dzień 2 października 2025 roku), --
3) Dzień Emisji Obligacji określony został w WEO (planowanym Dniem Emisji Obligacji jest dzień 10 października 2025 roku), ----------
4) Obligatariuszom przysługuje prawo wyłącznie do następujących świadczeń:--------
   - świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Wykupu, ----------
   - świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Odsetek (**„Odsetki"**), ----------
   - świadczenia pieniężnego dodatkowego (premii) z tytułu Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Emitenta, o którym mowa w pkt 12.4.7. WEO (**„Premia"**), ----------
5) z Obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego ze strony Emitenta,----------
6) świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych,----------
7) 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,-
8) Dniem Wykupu jest dzień 10 października 2028 roku, ----------

9) wcześniejszy wykup Obligacji może nastąpić w przypadkach wskazanych w pkt 12 WEO,----------
10) Obligacje są oprocentowane, ----------
11) Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,----------
12) Odsetki naliczane będą począwszy od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. Dnia Emisji (włącznie z tym dniem) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia), ----------
13) 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,----------
14) wysokość Oprocentowania jest zmienna i jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę równą sumie Marży Podstawowej (w wysokości 5,50 p.p.) oraz Marży Dodatkowej,----------
15) Obligatariuszowi za każdy Okres Odsetkowy przysługuje Kwota Odsetek obliczona zgodnie ze wzorem wskazanym w WEO,----------
16) na administratora zabezpieczeń na podstawie zawartej ze spółką w dniu 22 września 2025 roku Umowy o pełnienie funkcji administratora hipoteki i zabezpieczeń („**Umowa AZ**"), została powołana **spółka pod firmą: GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka partnerska z siedzibą w Warszawie** (ulica Książęca numer 4, 00-498 Warszawa, NIP: 7792022623, REGON: 631226810), wpisana do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS: 0000541501 (**„Administrator Zabezpieczeń"**), pełniąca funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 ustawy z dnia 15 stycznia 2025 roku o obligacjach oraz administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach, ----------

17)zgodnie z WEO, wszelkie wierzytelności Obligatariuszy względem Emitenta wynikające z Obligacji, tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu, Kwoty Odsetek, oraz Premii, odsetek ustawowych za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji („**Zabezpieczone Wierzytelności**") będą zabezpieczone poprzez wystawienie przez Emitenta Weksla Własnego in blanco z klauzulą „bez protestu" i „nie na zlecenie" („**Weksel Własny**") wraz z Deklaracją Wekslową, które to dokumenty zostaną sporządzone z podpisami notarialnie poświadczonymi, przy czym:----------

a) Weksel Własny wystawiony będzie w terminie do Dnia Warunkowego Przydziału na rzecz Administratora Zabezpieczeń, a w związku z wystawieniem przez Emitenta Weksla Własnego zawrze on z Administratorem Zabezpieczeń Deklarację Wekslową; ----------

b) Deklaracja Wekslowa upoważniać będzie do uzupełnienia Weksla Własnego w przypadku braku spłaty przez Emitenta w terminie Zabezpieczonych Wierzytelności lub ich części zgodnie z zasadami określonymi w WEO lub przepisach prawa; ----------

c) Deklaracja Wekslowa przewidywać będzie między innymi, że:----------

- maksymalna kwota na jaką może zostać wypełniony Weksel Własny nie może przekroczyć kwoty odpowiadającej 150% łącznej maksymalnej wartości nominalnej Obligacji, które mogą zostać wyemitowane na podstawie WEO, tj. kwoty 46.500.000,- zł (czterdzieści sześć milionów pięćset tysięcy złotych), ----------
- Zaspokojenie z Weksla Własnego oraz Deklaracji Wekslowej będzie polegało na jego wypełnieniu przez Administratora Zabezpieczenia zgodnie z Deklaracją Wekslową, przedstawieniu jego Emitentowi do zapłaty oraz dalszym dochodzeniu roszczeń w przypadku braku zapłaty, w tym w drodze postępowania egzekucyjnego w ramach postępowania cywilnego, ----------

d) zgodnie z postanowieniami WEO, w dniu 1 października 2025 roku Emitent wystawił Weksel Własny na rzecz Administratora Zabezpieczeń (działającego

w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy, zgodnie z art. 29 Ustawy o Obligacjach) oraz sporządził Deklarację Wekslową, ----------

18) zgodnie z Umową AZ i na zasadach wskazanych w WEO, Emitent zobowiązał się ustanowić tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego podda się dobrowolnej egzekucji, co do obowiązku zapłaty wszelkich wierzytelności pieniężnych Emitenta z tytułu Weksla Własnego, do 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, Kwoty Odsetek oraz Premii, odsetek ustawowych 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 roku. ----------

§2. Pani Aneta Zdulska i Pan Sergiusz Kulka działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie oświadczają ponadto, że: ----------

a) reprezentowana przez nich spółka pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie nie jest państwową osobą prawną w rozumieniu art. 1a ustawy z dnia 16 grudnia 2016 roku o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz.U. z 2021 roku, poz. 1933), ----------

b) do dokonania czynności objętej niniejszym aktem, nie jest wymagana zgoda Walnego Zgromadzenia Spółki pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie ani żadnego innego organu reprezentowanej przez nich spółki. ----------

§3.1. Pani Aneta Zdulska i Pan Sergiusz Kulka działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie oświadcza, że Spółka zobowiązuje się do zapłaty wszelkich wierzytelności pieniężnych Emitenta z tytułu Weksla Własnego zabezpieczającego wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu, Kwoty Odsetek, Premii, odsetek ustawowych za opóźnienie, których wysokości i sposób wypłaty został określony w WEO, jak również wszelkich kosztów i wydatków

poniesionych przez Obligatariuszy związanych z dochodzeniem od Emitenta wykonania zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, w tym odsetek ustawowych za opóźnienie i co do tego obowiązku Spółka poddaje się, na rzecz Administratora Zabezpieczeń, tj. spółki pod firmą: GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka partnerska z siedzibą w Warszawie (ulica Książęca numer 4, 00-498Warszawa, NIP: 7792022623, REGON: 631226810), wpisanej do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS: 0000541501, działającego w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy, egzekucji wprost z niniejszego aktu notarialnego, z całego majątku Spółki, w trybie art. 777 §1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego, **do kwoty 46.500.000,- zł (czterdzieści sześć milionów pięćset tysięcy złotych**.--------

2. Pani Aneta Zdulska i Pan Sergiusz Kulka działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie oświadczają, że zdarzeniem, o którym mowa w art. 777 §1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego, od którego uzależnione jest wykonanie wskazanego w ust. 1 powyżej obowiązku jest złożenie przez Administratora Zabezpieczenia sporządzonego w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym wezwania do zapłaty całości lub części wierzytelności z tytułu Obligacji Serii G wraz ze sporządzonym w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym oświadczeniem, stwierdzającym, że wierzytelność wynikająca z Obligacji Serii G stała się wymagalna, które zostanie przesłane Emitentowi w formie przesyłki rejestrowanej, o której mowa w art. 3 pkt 23 ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe (Dz.U. z 2024 r. poz. 1640 tj. ze zm.) („**Prawo Pocztowe**"), na ostatni adres Emitenta wskazany w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu nadania tej przesyłki.----------

3. Pani Aneta Zdulska i Pan Sergiusz Kulka działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie oświadczają, że nie wykluczając innych środków dowodowych, udowodnienie przez Administratora Zabezpieczeń zdarzenia wskazanego w ust. 2 powyżej, nastąpi poprzez dołączenie do wniosku o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności: ----------

a) wskazanych w ust. 2 powyżej wezwania do zapłaty wraz z oświadczeniem Administratora Zabezpieczeń lub poświadczonych notarialnie kopii tych

dokumentów oraz ----------

b) potwierdzenia nadania wyżej wskazanej przesyłki rejestrowanej na ostatni adres Emitenta wskazany w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu nadania tej przesyłki, które to potwierdzenie nadania, stosownie do ustawy Prawo pocztowe, ma moc dokumentu urzędowego (o którym mowa w art. 786 Kodeksu postępowania cywilnego). ----------

4. Pani Aneta Zdulska i Pan Sergiusz Kulka działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie oświadczają, że Administrator Zabezpieczeń może wystąpić z wnioskiem o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w zakresie wskazanym w §3.1 powyżej, jednokrotnie lub wielokrotnie (tj. zawsze, gdy wystąpi opisane powyżej zdarzenie), aż do wyczerpania maksymalnej kwoty wskazanej w §3.1. powyżej, jednakże nie później niż **do dnia 31 grudnia 2030 roku**.----------

§4. Pani Aneta Zdulska i Pan Sergiusz Kulka działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie oświadczają, że:----------

a) stosunkiem prawnym, z którego poddaje reprezentowaną przez siebie spółkę egzekucji, jest Weksel Własny wystawiony przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń (działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy, zgodnie z art. 29 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach) w dniu 1 października 2025 roku na zabezpieczenie wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu, Kwoty Odsetek, Premii, odsetek ustawowych za opóźnienie, jak również wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy związanych z dochodzeniem od Emitenta wykonania zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, w tym odsetek ustawowych za opóźnienie , ----------

b) datą powstania zobowiązania dłużnika jest dzień wystawienia Weksla Własnego, --

c) treścią zobowiązania dłużnika z tytułu stosunku prawnego, o którym mowa w lit. a) powyżej, są wszelkie należności pieniężne wynikające z Weksla Własnego wystawionego w celu zabezpieczenia wszelkich wierzytelności pieniężnych

Obligatariuszy, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, Premii odsetek ustawowych za opóźnienie, jak również wszelkich kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji. ----------

§5. Przy akcie okazano: ----------

1) wydruk tekstu jednolitego sporządzonych w formie elektronicznej Warunków emisji Obligacji serii G spółki pod firmą „WAN" S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 22 września 2025 roku, zmienionych Aneksem Nr 1 z dnia 1 października 2025 roku, ----------
2) wydruk sporządzonej w formie elektronicznej Umowy o pełnienie funkcji administratora hipoteki i zabezpieczeń z dnia 22 września 2025 roku,----------
3) wydruk Uchwały Nr 4/IX/2025 Zarządu Spółki pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie z dnia 22 września 2025 roku w sprawie w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii Gw ramach bezprospektowego programu emisji obligacji i ustalenia warunków ich emisji. --
4) wydruk Uchwały Nr 1/X/2025 Zarządu Spółki pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie z dnia 1 października 2025 roku w sprawie zwiększenia maksymalnej wielkości oferty obligacji serii G.----------

§6. Koszty tego aktu ponosi spółka pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie.----------

§7. Wypisy tego aktu należy wydawać również Administratorowi Zabezpieczeń. ----------

§8. Notariusz poinformował Stawających o treści i skutkach wynikających z art. 777 §1 pkt 5) kodeksu postępowania cywilnego. ----------

Notariusz poinformował Stawających 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). ----------

Notariusz poinformował ponadto Stawających, iż w małżeństwie czyniącego notariusza obowiązuje ustrój rozdzielności majątkowej małżeńskiej ustanowiony umową majątkową małżeńską. ----------

§9. Koszty aktu: ----------

1) taksa notarialna na podstawie §3, §5 Rozp. Min. Spraw. z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (j.t. Dz.U. z 2024 roku, poz. 1566)---------- **5.900,-zł**
2) podatek od towarów i usług VAT (23%), na podstawie art. 146ef w związku z art.41 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2024 roku, poz. 361, ze zm.) ----------**1.357,- zł**

Podane opłaty nie obejmują kosztów wypisów i odpisów tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów lub odpisów.----------

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

Na oryginale właściwe podpisy Stawających i notariusza

Repertorium A numer 3583/2025 ----------

Wypis tego aktu 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,- 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 ------- ---------- **0,23 zł**

Warszawa, dnia 1 października 2025 roku.----------

Adam Szczepański
notariusz

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 3585/2025

AKT NOTARIALNY

Dnia pierwszego października dwa tysiące dwudziestego piątego roku (01.10.2025) przede mną **notariuszem Adamem Szczepańskim**, w mojej Kancelarii Notarialnej w Warszawie przy ulicy Jaworzyńskiej numer 7 lokal 19, stawiła się:-------

Pani **Aneta Zdulska**, zamieszkała przy ulicy , , legitymująca się dowodem osobistym wydanym z terminem ważności do dnia roku, PESEL: ,----------

działająca w imieniu i na rzecz **spółki pod firmą: „WAN 17" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (Aleja Jana Pawła II numer 80 lok. 1, 00-175 Warszawa, REGON: 141168842, NIP: 5252415559) wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS: 0000295479**, jako Prezes Zarządu uprawniona do samodzielnej reprezentacji tej spółki, 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 1 października 2025 roku, godzina: 11:03:57,------ która to spółka zwana jest w dalszej treści tego aktu **„Spółką”**. ----------

Tożsamość Stawającej notariusz stwierdził na podstawie okazanego dowodu osobistego, którego seria i numer zostały powołane przy nazwisku, zaś adres zamieszkania Stawającej na podstawie jej oświadczenia. ----------

Pani Aneta Zdulska oświadcza, że: ----------

a) sposób reprezentacji spółki pod firmą: „WAN 17” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie od dnia pobrania opisanej wyżej informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców nie uległ zmianie do chwili obecnej, ----------
b) ma prawo samodzielnego reprezentowania spółki pod firmą: „WAN 17” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, ----------
c) reprezentowana przez nią spółka pod firmą: „WAN 17” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie nie została postawiona w stan upadłości ani likwidacji, ani nie został zgłoszony wniosek w tym przedmiocie oraz, że w stosunku do reprezentowanej przez nią spółki pod firmą: „WAN 17” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie nie jest prowadzone żadne postępowanie restrukturyzacyjne ani nie jest prowadzone żadne postępowanie egzekucyjne.----------

OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI
w trybie art. 777 §1 pkt 6)
Kodeksu postępowania cywilnego

§1.1. Pani Aneta Zdulska działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: „WAN 17" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadcza, że na podstawie Uchwały Nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy spółki pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie z dnia 22 września 2025 roku w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii G w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji objętej aktem notarialnym *Protokół z Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia* sporządzonym dnia 22 września 2025 roku przez czyniącego notariusza, za Repertorium A numer 3430/2025, Uchwały Nr 4/IX/2025 Zarządu Spółki pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie z dnia 22 września 2025 roku w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii G w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji i ustalenia warunków ich emisji oraz Uchwały Nr 1/X/2025 Zarządu Spółki pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie z dnia 1 października 2025 roku w sprawie zwiększenia maksymalnej wielkości oferty obligacji serii G, **spółka pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie** (00-175 Warszawa, Aleja Jana Pawła II numer 80 lok.1, REGON: 011282079, NIP: 5271252012), wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS: 0000018902** (**„Emitent"**) zamierza dokonać emisji do 31.000 (trzydziestu jeden tysięcy), sztuk obligacji serii G, zwykłych na okaziciela, o wartości nominalnej 1.000,- zł (tysiąc złotych) każda (**„Obligacje"**), o łącznej wartości nominalnej do 31.000.000,- zł (trzydziestu jeden milionów złotych), których cena emisyjna uzależniona była od dnia, w którym został założony zapis na Obligacje, zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji podpisanymi przez Emitenta w dniu 22 września 2025 roku, zmienionymi następnie Aneksem Nr 1 z dnia 1 października 2025 roku (**„WEO"**), których treści stanowi **Załącznik** do niniejszego aktu, będący jego integralną częścią. ----------

2. Pani Aneta Zdulska działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: „WAN 17" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadcza ponadto, że wszelkie wyrażenia pisane w ust. 3 tego paragrafu wielkimi literami, niezdefiniowane w niniejszym akcie, mają znaczenie nadane im w WEO.----------

3. Pani Aneta Zdulska działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: „WAN 17" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadcza, że zgodnie z postanowieniami WEO: ----------

1) emisja Obligacji nastąpi w trybie oferty publicznej, przewidzianym w art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach. ----------
2) Dzień Warunkowego Przydziału Obligacji określony został w WEO (planowanym Dniem Warunkowego Przydziału Obligacji jest dzień 2 października 2025 roku), --
3) Dzień Emisji Obligacji określony został w WEO (planowanym Dniem Emisji Obligacji jest dzień 10 października 2025 roku), ----------
4) Obligatariuszom przysługuje prawo wyłącznie do następujących świadczeń:--------
   - świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Wykupu, ----------
   - świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Odsetek (**„Odsetki"**), ----------
   - świadczenia pieniężnego dodatkowego (premii) z tytułu Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Emitenta, o którym mowa w pkt 12.4.7. WEO (**„Premia"**), ----------
5) z Obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego ze strony Emitenta,----------
6) świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych,----------
7) 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,-
8) Dniem Wykupu jest dzień 10 października 2028 roku, ----------

9) wcześniejszy wykup Obligacji może nastąpić w przypadkach wskazanych w pkt 12 WEO,----------

10) Obligacje są oprocentowane, ----------

11) Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,----------

12) Odsetki naliczane będą począwszy od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. Dnia Emisji (włącznie z tym dniem) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia), ----------

13) 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,----------

14) wysokość Oprocentowania jest zmienna i jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę równą sumie Marży Podstawowej (w wysokości 5,50 p.p.) oraz Marży Dodatkowej,----------

15) Obligatariuszowi za każdy Okres Odsetkowy przysługuje Kwota Odsetek obliczona zgodnie ze wzorem wskazanym w WEO,----------

16) na administratora zabezpieczeń na podstawie zawartej z Emitentem w dniu 22 września 2025 roku Umowy o pełnienie funkcji administratora hipoteki i zabezpieczeń („**Umowa AZ**"), została powołana **spółka pod firmą: GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka partnerska z siedzibą w Warszawie** (ulica Książęca numer 4, 00-498 Warszawa, NIP: 7792022623, REGON: 631226810), wpisana do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS: 0000541501 (**„Administrator Zabezpieczeń"**), pełniąca funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach oraz administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach, ----------

17) zgodnie z WEO wierzytelności Obligatariuszy względem Emitenta z tytułu Obligacji zabezpieczone będą hipoteką umowną łączną ustanowioną na nieruchomościach wskazanych w WEO, docelowo o najwyższym pierwszeństwie (na pierwszym miejscu hipotecznym) na rzecz Administratora Zabezpieczeń, do kwoty 46.500.000,- zł (czterdzieści sześć milionów pięćset tysięcy złotych), tj. do kwoty nie niższej niż 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji, ----------

18) zgodnie z WEO, Emitent zobowiązał się spowodować, że w dniu złożenia przez spółkę pod firmą: „WAN 17" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki, przy czym nie później niż do Dnia Warunkowego Przydziału, ustanowi ona tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt. 6) Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty równej sumie hipoteki, o której mowa w pkt 17) powyżej, 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, Premii, 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 roku.----------

§2.1. Pani Aneta Zdulska działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: „WAN 17" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadcza, że reprezentowana przez nią spółka jest użytkownikiem wieczystym zabudowanej nieruchomości położonej w województwie mazowieckim, gminie Miasto Płock, powiecie Miasto Płock, w Płocku, przy ulicy Popłacińskiej, stanowiącej działkę gruntu numer **3114/1** (trzy tysiące sto czternaście łamane przez jeden), o powierzchni 8.327 m^2 (osiem tysięcy trzysta dwadzieścia siedem metrów kwadratowych) oraz właścicielem usytuowanych na tej działce gruntu budowli i urządzeń, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Płocku, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi

księgę wieczystą **Kw numer PL1P/00135613/0** i które to prawo użytkowania wieczystego nieruchomości wraz z prawem własności budowli i urządzeń stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności zwane jest w dalszej treści tego aktu **„Nieruchomością Nr 1”**. ----------

W dziale I-O powyższej księgi wieczystej ujawniona jest działka gruntu numer 3114/1 (trzy tysiące sto czternaście łamane przez jeden), o powierzchni 8.327 m^2 (osiem tysięcy trzysta dwadzieścia siedem metrów kwadratowych), co do której jako sposób korzystania wpisano „Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy”,----------

W dziale I-Sp powyższej księgi wieczystej: ----------

a) wpisane jest uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale innej księgi wieczystej (nieruchomość obciążona objęta jest księgą wieczystą Kw numer PL1P/00091791/0, ----------
b) wpisane jest uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale innej księgi wieczystej (nieruchomość obciążona objęta jest księgą wieczystą Kw numer PL1P/00083496/3, ----------
c) wpisane jest uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale innej księgi wieczystej (nieruchomość obciążona objęta jest księgą wieczystą Kw numer PL1P/00083496/3, ----------
d) jako okres użytkowania wpisano dzień 5 grudnia 2089 roku, ----------
e) jako sposób korzystania wpisano: „działka gruntu w wieczystym użytkowaniu”.----

W dziale II powyższej księgi wieczystej jako właściciel wpisany jest Skarb Państwa – Prezydent Miasta Płocka, zaś jako użytkownik wieczysty wpisana jest spółka pod firmą: „WAN 17” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON: 141168842, KRS: 0000295479.----------

W dziale III powyższej księgi wieczystej wpisane są: -------

a) służebność gruntowa obciążająca działkę nr 3098/2 na rzecz każdoczesnego właściciela działek nr 2732/3, 2734/5, 2734/4, 2733/3 objętych kw PL1P/00089719/5, ----------

b) nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność gruntowa polegająca na prawie przejścia i przejazdu pasem szerokości 6 metrów, przy granicy działki nr 2728/2 obciążająca działkę gruntu numer 3098/2, ----------

c) nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność gruntowa, polegająca na prawie przejścia i przejazdu pasem drogowym o szerokości 6 metrów przy granicy działki nr 2728/2 obciążająca działkę gruntu numer 3098/2,----------

d) nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność gruntowa, polegająca na prawie przejścia i przejazdu po działce gruntu nr 3098/2, objętej księgą wieczystą PL1P/00083496/3 pasem drogowym o szerokości 6 (sześciu) metrów, przy granicy działki nr 2728/2 z jednoczesnym nałożeniem na każdorazowych posiadaczy nieruchomości władnących obowiązku pokrywania kosztów utrzymania urządzeń potrzebnych do wykonania służebności, w szczególności utrzymywania przejezdności pasa drogowego, obciążająca działkę gruntu numer 3098/2. ----------

W dziale IV powyższej księgi wieczystej: ----------

a) ujawniona jest wzmianka o wniosku REP.C./NOTA/877167/25 z dnia 1 października 2025 roku, ----------

b) wpisana jest hipoteka umowa łączna do kwoty 30.000.000,- zł (trzydzieści milionów złotych) ustanowiona na rzecz VELOBANK Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, REGON: 523075467, KRS: 0000991173, zabezpieczająca wierzytelności wynikające z Umowy korporacyjnej linii kredytowej odnawialnej nr REW\2413186 z dnia 15 lutego 2024 roku, zmienionej Aneksem nr 1 z dnia 4 września 2024 roku, tj. spłatę kredytu, odsetek obliczanych według zmiennej stopy procentowej, odsetek z tytułu zadłużenia przeterminowanego, prowizji i opłat oraz innych należności ubocznych, w tym: kosztów monitów, wezwań do zapłaty i zawiadomień, kosztów zaświadczeń, kosztów wycen nieruchomości oraz innych składników majątkowych stanowiących przedmiot zabezpieczenia lub zaspokojenia wierzytelności banku, kosztów monitorowania inwestycji kredytobiorcy, kosztów zastępczego wykonania obowiązków kredytobiorcy przez bank, kosztów obsługi prawnej, kosztów sądowych, kosztów ustanowienia, zmiany, utrzymania w mocy i zwolnienia zabezpieczeń kredytu, odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie;

jako księgi współobciążone wskazane są księgi wieczyste Kw numer PL1P/00135614/7, PL1P/00083496/3, PL1P/00087908/3, PL1P/00083498/7, PL1P/00083497/0; nadto w polu inne informacje wskazano, iż niniejsza hipoteka współobciąża nieruchomości objęte księgami wieczystymi LD1K/00042857/0 i LD1K/00031314/2 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Kutnie. ----------

Powyższe potwierdzają załączony do niniejszego aktu notarialnego odpis zwykły księgi wieczystej Kw numer PL1P/00135613/0, stan na dzień 1 października 2025 roku, godzina 18:06:01, wydany przez Centralę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych, Plac Narutowicza 6-kwi, 09-402 Płock, w trybie art. 36^4 ust. 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, posiadający moc dokumentu wydawanego przez Sąd bez zaopatrywania go w pieczęć urzędową i podpis upoważnionego pracownika, identyfikator do weryfikacji dokumentu: 903103ea-dd09-412a-a830-b456d0032cc2, sygnatura wniosku o wydanie dokumentu: EUKW/1.10/1089/2025 oraz oświadczenia Stawającej. ----------

2. Pani Aneta Zdulska działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: „WAN 17" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadcza, że reprezentowana przez nią spółka jest w udziale wynoszącym **2/100 (dwa łamane przez sto)** części, współużytkownikiem wieczystym zabudowanej nieruchomości położonej w województwie mazowieckim, gminie Miasto Płock, powiecie Miasto Płock, w Płocku, przy ulicy Popłacińskiej, stanowiącej działkę gruntu numer **3098/11** (trzy tysiące dziewięćdziesiąt osiem łamane przez jedenaście), o powierzchni 1.674 m^2 (jeden tysiąc sześćset siedemdziesiąt cztery metry kwadratowe) oraz w takim samym udziale współwłaścicielem usytuowanych na tej działce gruntu budynku, budowli i urządzeń stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Płocku, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw numer PL1P/00083498/7** i które to prawo użytkowania wieczystego nieruchomości wraz z prawem własności budynku, budowli i urządzeń, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności zwane jest w dalszej treści tego aktu **„Nieruchomością Nr 2"**.---------- ----------

W dziale I-O powyższej księgi wieczystej: ----------

a) ujawniona jest działka gruntu numer 3098/11 (trzy tysiące dziewięćdziesiąt osiem łamane przez jedenaście), o powierzchni 1.674 m^2 (jeden tysiąc sześćset siedemdziesiąt cztery metry kwadratowe), co do której jako sposób korzystania wpisano „Ba – tereny przemysłowe", ----------
b) ujawniony jest 1 (jeden) budynek niemieszkalny. ----------

W dziale I-Sp powyższej księgi wieczystej: ----------

a) jako okres użytkowania wpisano dzień 5 grudnia 2089 roku,----------
b) jako sposób korzystania wpisano: „działka gruntu w wieczystym użytkowaniu i budynek stanowiący odrębny od gruntu przedmiot własności". ----------

W dziale II powyższej księgi wieczystej jako właściciel wpisany jest Skarb Państwa, zaś jako współużytkownik wieczysty i współwłaściciel budynku stanowiącego odrębną nieruchomość wpisana jest m.in. spółka pod firmą: „WAN 17" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON: 141168842, KRS: 0000295479, w udziale wynoszącym 2/100 (dwa łamane przez sto) części oznaczonym w księdze wieczystej numerem 24 (dwadzieścia cztery).

W dziale III powyższej księgi wieczystej wpisów nie ma.---

W dziale IV powyżej księgi wieczystej:----------

a) ujawniona jest wzmianka o wniosku REP.C./NOTA/877167/25 z dnia 1 października 2025 roku, ----------
b) wpisana jest hipoteka obciążająca udział w Nieruchomości Nr 2 nie będący przedmiotem niniejszej czynności,----------
c) wpisana jest obciążająca przysługujące spółce pod firmą: „WAN 17" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oraz spółce pod firmą: „WAN 44" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie udziały w Nieruchomości Nr 4 hipoteka umowa łączna do kwoty 30.000.000,- zł (trzydzieści milionów złotych) ustanowiona na rzecz VELOBANK Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, REGON: 523075467, KRS: 0000991173, zabezpieczająca wierzytelności wynikające z Umowy korporacyjnej linii kredytowej odnawialnej nr REW\2413186 z dnia 15 lutego 2024 roku, zmienionej Aneksem nr 1 z dnia 4 września 2024 roku, tj. spłatę kredytu, odsetek obliczanych według zmiennej stopy

procentowej, odsetek z tytułu zadłużenia przeterminowanego, prowizji i opłat oraz innych należności ubocznych, w tym: kosztów monitów, wezwań do zapłaty i zawiadomień, kosztów zaświadczeń, kosztów wycen nieruchomości oraz innych składników majątkowych stanowiących przedmiot zabezpieczenia lub zaspokojenia wierzytelności banku, kosztów monitorowania inwestycji kredytobiorcy, kosztów zastępczego wykonania obowiązków kredytobiorcy przez bank, kosztów obsługi prawnej, kosztów sądowych, kosztów ustanowienia, zmiany, utrzymania w mocy i zwolnienia zabezpieczeń kredytu, odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie; jako księgi współobciążone wskazane są księgi wieczyste Kw numer PL1P/00135613/0, PL1P/00135614/7, PL1P/00083496/3, PL1P/00087908/3, PL1P/00083497/0; nadto w polu inne informacje wskazano, iż niniejsza hipoteka współobciąża nieruchomości objęte księgami wieczystymi LD1K/00042857/0 i LD1K/00031314/2 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Kutnie. ----------

Powyższe potwierdzają załączony do niniejszego aktu notarialnego odpis zwykły księgi wieczystej Kw numer PL1P/00083498/7, stan na dzień 1 października 2025 roku, godzina 18:06:14, wydany przez Centralę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych, Plac Narutowicza 6-kwi, 09-402 Płock, w trybie art. 36^4 ust. 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, posiadający moc dokumentu wydawanego przez Sąd bez zaopatrywania go w pieczęć urzędową i podpis upoważnionego pracownika, identyfikator do weryfikacji dokumentu: 99dbfeba-99ae-4e4a-96e2-5a835499024b, sygnatura wniosku o wydanie dokumentu: EUKW/1.10/1090/2025 oraz oświadczenia Stawającej. ----------

3. Pani Aneta Zdulska działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: „WAN 17" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadcza, że reprezentowana przez nią spółka jest w udziale wynoszącym **4/100 (cztery łamane przez sto)** części, współużytkownikiem wieczystym zabudowanej nieruchomości położonej w województwie mazowieckim, gminie Miasto Płock, powiecie Miasto Płock, w Płocku, przy ulicy Popłacińskiej, stanowiącej działkę gruntu numer **3100/12** (trzy tysiące sto łamane przez dwanaście), o powierzchni 4.109 m^2 (cztery tysiące sto dziewięć metrów kwadratowych) oraz w takim samym udziale współwłaścicielem

usytuowanych na tej działce gruntu budynku, budowli i urządzeń stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Płocku, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw numer PL1P/00083497/0** i które to prawo użytkowania wieczystego nieruchomości wraz z prawem własności budynku, budowli i urządzeń stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności zwane jest w dalszej treści tego aktu **„Nieruchomością Nr 3"**. ---

W dziale I-O powyższej księgi wieczystej: ----------

a) ujawniona jest działka gruntu numer 3100/12 (trzy tysiące sto łamane przez dwanaście), o powierzchni 4.109 m^2 (cztery tysiące sto dziewięć metrów kwadratowych), co do której jako sposób korzystania wpisano „Dr – drogi",---------
b) ujawniony jest 1 (jeden) budynek niemieszkalny. ----------

W dziale I-Sp powyższej księgi wieczystej jako okres użytkowania wpisano dzień 5 grudnia 2089 roku. ----------

W dziale II powyższej księgi wieczystej jako właściciel wpisany jest Skarb Państwa, zaś jako współużytkownik wieczysty i współwłaściciel budynku stanowiącego odrębną nieruchomość wpisana jest m.in. spółka pod firmą: „WAN 17" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON: 141168842, KRS: 0000295479, w udziale wynoszącym 4/100 (cztery łamane przez sto) części oznaczonym w księdze wieczystej numerem 18 (osiemnaście). --------

W dziale III powyższej księgi wieczystej wpisów nie ma.---

W dziale IV powyżej księgi wieczystej:----------

a) ujawniona jest wzmianka o wniosku REP.C./NOTA/877167/25 z dnia 1 października 2025 roku, ----------
b) wpisana jest obciążająca przysługujące spółce pod firmą: „WAN 17" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oraz spółce pod firmą: „WAN 44" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie udziały w Nieruchomości Nr 4 hipoteka umowa łączna do kwoty 30.000.000,- zł (trzydzieści milionów złotych) ustanowiona na rzecz VELOBANK Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, REGON: 523075467, KRS: 0000991173, zabezpieczająca wierzytelności wynikające z Umowy korporacyjnej linii kredytowej odnawialnej nr

REW\2413186 z dnia 15 lutego 2024 roku, zmienionej Aneksem nr 1 z dnia 4 września 2024 roku, tj. spłatę kredytu, odsetek obliczanych według zmiennej stopy procentowej, odsetek z tytułu zadłużenia przeterminowanego, prowizji i opłat oraz innych należności ubocznych, w tym: kosztów monitów, wezwań do zapłaty i zawiadomień, kosztów zaświadczeń, kosztów wycen nieruchomości oraz innych składników majątkowych stanowiących przedmiot zabezpieczenia lub zaspokojenia wierzytelności banku, kosztów monitorowania inwestycji kredytobiorcy, kosztów zastępczego wykonania obowiązków kredytobiorcy przez bank, kosztów obsługi prawnej, kosztów sądowych, kosztów ustanowienia, zmiany, utrzymania w mocy i zwolnienia zabezpieczeń kredytu, odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie; jako księgi współobciążone wskazane są księgi wieczyste Kw numer PL1P/00135613/0, PL1P/00135614/7, PL1P/00083496/3, PL1P/00087908/3, PL1P/00083498/7; nadto w polu inne informacje wskazano, iż niniejsza hipoteka współobciąża nieruchomości objęte księgami wieczystymi LD1K/00042857/0 i LD1K/00031314/2 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Kutnie. ----------

Powyższe potwierdzają załączony do niniejszego aktu notarialnego odpis zwykły księgi wieczystej Kw numer PL1P/00083497/0, stan na dzień 1 października 2025 roku, godzina 18:06:27, wydany przez Centralę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych, Plac Narutowicza 6-kwi, 09-402 Płock, w trybie art. 36^4 ust. 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, posiadający moc dokumentu wydawanego przez Sąd bez zaopatrywania go w pieczęć urzędową i podpis upoważnionego pracownika, identyfikator do weryfikacji dokumentu: bc860669-89d0-41fc-96c6-a6136a2a7498, sygnatura wniosku o wydanie dokumentu: EUKW/1.10/1091/2025 oraz oświadczenia Stawającej. ----------

4. Pani Aneta Zdulska działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: „WAN 17" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadcza ponadto, że:----------

a) Nieruchomość Nr 1 spółka pod firmą: „WAN 17" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie nabyła na podstawie *Umowy przeniesienia oraz oświadczenia o ustanowieniu służebności* sporządzonej w dniu

28 września 2018 roku przez czyniącego notariusza, aktem notarialnym za Repertorium A numer 3968/2018, ----------

b) udziały w Nieruchomościach Nr 2 i Nr 3 spółka pod firmą: „WAN 17" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie nabyła na podstawie *Umowy przeniesienia oraz oświadczenia o ustanowieniu służebności* sporządzonej w dniu 28 września 2018 roku przez czyniącego notariusza, aktem notarialnym za Repertorium A numer 3968/2018, ----------

c) reprezentowana przez nią Spółka zawarła w dniu 1 października 2025 roku ze spółką pod firmą „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie umowę w sprawie zobowiązania do ustanowienia zabezpieczenia na podstawie której zobowiązała się, w zamian za świadczenie pieniężne, do ustanowienia na Nieruchomości Nr 1 oraz udziałach w Nieruchomościach Nr 2 i Nr 3 hipoteki opisanej w pkt d) poniżej oraz do ustanowienia tytułu egzekucyjnego na podstawie art. 777 § 1 pkt 6) Kodeksu Postępowania Cywilnego, na mocy którego podda się egzekucji z Nieruchomości Nr 1 oraz udziałów w Nieruchomości Nr 2 i Nr 3 stanowiących przedmiot tej hipoteki (jako część hipoteki łącznej), co do obowiązku zapłaty kwoty nie niższej niż 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu Odsetek oraz Premii, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji,----------

d) aktem notarialnym *Oświadczenie o ustanowieniu hipoteki* sporządzonym w dniu 1 października 2025 roku przez czyniącego notariusza, za Repertorium A numer 3575/2025, Spółka złożyła oświadczenie o ustanowieniu m.in. na Nieruchomości Nr 1 oraz udziałach w Nieruchomościach Nr 2 i Nr 3, na rzecz na Administratora Zabezpieczeń, tj. spółki pod firmą: GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka partnerska z siedzibą w Warszawie (ulica Książęca numer 4, 00-498Warszawa, NIP: 7792022623, REGON: 631226810), wpisanej do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS: 0000541501, **hipoteki umownej łącznej do kwoty 46.500.000,- zł (czterdzieści sześć milionów pięćset tysięcy**

złotych), tytułem zabezpieczenia wszelkich wierzytelności wynikających z wyemitowanych przez Emitenta Obligacji serii G, na podstawie Uchwały Nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie z dnia 22 września 2025 roku w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii G w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji, Uchwały Nr 4/IX/2025 Zarządu Spółki pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie z dnia 22 września 2025 roku w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii G w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji i ustalenia warunków ich emisji oraz Uchwały Nr 1/X/2025 Zarządu Spółki pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie z dnia 1 października 2025 roku w sprawie zwiększenia maksymalnej wielkości oferty obligacji serii G, w szczególności tytułem zabezpieczenia wszelkich należności z tytułu Obligacji, w szczególności Kwoty Wykupu, Kwoty Odsetek, Premii oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta (Emitent zamierza dokonać emisji do 31.000 (trzydziestu jeden tysięcy) sztuk obligacji serii G, zwykłych na okaziciela, o wartości nominalnej 1.000,- zł (tysiąc złotych) każda, o łącznej wartości nominalnej do 31.000.000,- zł (trzydziestu jeden milionów złotych), których cena emisyjna uzależniona była od dnia, w którym został założony zapis na Obligacje, o terminie wykupu przypadający na dzień 10 października 2028 roku, o oprocentowaniu zmiennym równym Stopie Bazowej powiększonej o Marżę równą sumie Marży Podstawowej (w wysokości 5,50 p.p.) oraz Marży Dodatkowej, wypłacanym na zasadach wskazanych w WEO, których termin, miejsce i sposób wykupu został określony w pkt 11 – 12 WEO podpisanych przez Emitenta w formie z kwalifikowanym podpisem elektronicznym w dniu 22 września 2025 roku, zmienionych Aneksem Nr 1 z dnia 1 października 2025 roku) (dalej również jako **„Hipoteka"**) i wzmianki o wnioskach REP.C./NOTA/877167/25 z dnia 1 października 2025 roku, ujawnione w działach IV ksiąg wieczystych prowadzonych

dla Nieruchomości Nr 1, Nieruchomości Nr 2 i Nieruchomości Nr 3 dotyczą wniosków o wpis tej Hipoteki, zgodnie z powołanym wyżej aktem notarialnym, ----

e) za wyjątkiem obciążenia opisanymi w niniejszym akcie służebnościami oraz hipoteką umowną łączną ustanowioną na rzecz VELOBANK Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie oraz z zastrzeżeniem pkt d) powyżej, Nieruchomość Nr 1 wolna jest od długów, nie jest obciążona żadnymi innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi, prawami osób trzecich, prawem dożywocia, ani ograniczeniami w rozporządzaniu, ----------

f) za wyjątkiem obciążenia opisaną w niniejszym akcie hipoteką umową łączną ustanowioną na rzecz VELOBANK Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie oraz z zastrzeżeniem pkt d) powyżej, przysługujące Spółce udziały w Nieruchomości Nr 2 i Nieruchomości Nr 3, wolne są od długów, nie są obciążone żadnymi innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi, prawami osób trzecich, prawem dożywocia, ani ograniczeniami w rozporządzaniu, ----------

g) z zastrzeżeniem pkt d) powyżej, stan prawny ujawniony w powołanych wyżej księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości Nr 1, Nieruchomości Nr 2 oraz Nieruchomości Nr 3 nie uległ zmianie do chwili obecnej, a w szczególności nie wpłynęły do Sądu żadne inne wnioski mające za przedmiot dokonanie wpisów w tych księgach wieczystych, a dotyczące Nieruchomości Nr 1 lub przysługujących Spółce udziałów w Nieruchomości Nr 2 lub Nieruchomości Nr 3, ----------

h) nie istnieją żadne niewykonane zarządzenia władz administracyjnych, samorządowych ani roszczenia prywatno-prawne osób trzecich, a nadto nie toczą się żadne postępowania administracyjne lub sądowe, w tym egzekucyjne, których przedmiotem byłyby Nieruchomość Nr 1 lub przysługujące Spółce udziały w Nieruchomościach Nr 2 lub Nieruchomości Nr 3 i które uniemożliwiałyby zawarcie niniejszej umowy, ----------

i) do dnia dzisiejszego Spółka pod firmą: „WAN 17" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie nie zawierała żadnych umów mających za przedmiot zobowiązanie do zbycia Nieruchomości Nr 1 lub przysługujących Spółce udziałów w Nieruchomości Nr 2 lub Nieruchomości Nr 3, ----------

j) Nieruchomość Nr 1, Nieruchomości Nr 2 lub Nieruchomości Nr 3 nie stanowią przedsiębiorstwa lub zorganizowanej części przedsiębiorstwa spółki pod firmą: „WAN 17" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie,-----

k) spółka pod firmą: „WAN 17" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie nie zalega z opłatami podatku od nieruchomości oraz podatkami i innymi płatnościami, co do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa (j.t. Dz.U. z 2025 roku, poz. 111). ----------

§3. Pani Aneta Zdulska działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: „WAN 17" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadcza ponadto, że: ----------

a) Spółka nie jest państwową osobą prawną w rozumieniu art. 1a ustawy z dnia 16 grudnia 2016 roku o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz.U. z 2016 roku, poz. 2259), ----------

b) do dokonania czynności objętej niniejszym aktem, nie jest wymagana zgoda Zgromadzenia Wspólników spółki pod firmą: „WAN 17" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie ani żadnego innego organu reprezentowanej przez nią Spółki, ----------

c) Spółka nie jest dłużnikiem osobistym Administratora Zabezpieczeń. ----------

§4.1. Pani Aneta Zdulska działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: „WAN 17" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, co do obowiązku zapłaty wszelkich wierzytelności pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu, Odsetek oraz Premii, których wysokości i sposób wypłaty został określony w WEO, jak również wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy związanych z dochodzeniem od Emitenta wykonania zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, w tym odsetek ustawowych za opóźnienie, poddaje reprezentowaną przez siebie Spółkę, na rzecz Administratora Zabezpieczeń, tj. spółki pod firmą: GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska z siedzibą w Warszawie (ulica Książęca numer 4, 00-498 Warszawa, NIP: 7792022623, REGON: 631226810),

wpisanej do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS: 0000541501, działającego w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy, egzekucji z: ----------

a) prawa użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę gruntu numer 3114/1 objętej aktualnie księgą wieczystą **Kw numer PL1P/00135613/0** oraz prawa własności usytuowanych na tej działce gruntu budowli i urządzeń, opisanych w §2.1. tego aktu, ----------

b) udziału wynoszącego **2/100 (dwa łamane przez sto) części** we współużytkowaniu wieczystym zabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę gruntu numer 3098/11 objętej aktualnie księgą wieczystą **Kw numer PL1P/00083498/7** oraz takiego samego udziału we współwłasności usytuowanych na tej działce gruntu budynku, budowli i urządzeń stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, opisanego w §2.2. tego aktu,----------

c) udziału wynoszącego **4/100 (dwa łamane przez sto) części** we współużytkowaniu wieczystym zabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę gruntu numer 3100/12 objętej aktualnie księgą wieczystą **Kw numer PL1P/00083497/0** oraz takiego samego udziału we współwłasności usytuowanych na tej działce gruntu budynku, budowli i urządzeń stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, opisanego w §2.3. tego aktu,----------

będących przedmiotem Hipoteki opisanej w §2.4. pkt d) tego aktu, która zostanie ustanowiona na wniosek, którego dotyczą wzmianki o wnioskach REP.C./NOTA/877167/25 z dnia 1 października 2025 roku, ujawnione w działach IV ksiąg wieczystych Kw numer PL1P/00135613/0, Kw numer PL1P/00083498/7 oraz Kw numer PL1P/00083497/0, w trybie art. 777 §1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego, **do maksymalnej kwoty 46.500.000,- zł (czterdzieści sześć milionów pięćset tysięcy złotych).**----------

2. Pani Aneta Zdulska działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: „WAN 17" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadcza, że zdarzeniem, o którym mowa w art. 777 §1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego, od którego uzależnione jest wykonanie wskazanego w ust. 1 powyżej obowiązku jest złożenie przez Administratora Zabezpieczenia sporządzonego w formie pisemnej z

podpisem notarialnie poświadczonym wezwania do zapłaty całości lub części wierzytelności z tytułu Obligacji Serii G wraz ze sporządzonym w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym oświadczeniem, stwierdzającym, że wierzytelność wynikająca z Obligacji Serii G stała się wymagalna, które zostanie przesłane Emitentowi w formie przesyłki rejestrowanej, o której mowa w art. 3 pkt 23 ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe (Dz.U. z 2024 r. poz. 1640 tj. ze zm.) („**Prawo Pocztowe**"), na ostatni adres Emitenta wskazany w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu nadania tej przesyłki.----------

3. Pani Aneta Zdulska działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: „WAN 17" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadcza, że nie wykluczając innych środków dowodowych, udowodnienie przez Administratora Zabezpieczeń zdarzenia wskazanego w ust. 2 powyżej, nastąpi poprzez dołączenie do wniosku o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności: ----------

a) wskazanych w ust. 2 powyżej wezwania do zapłaty wraz z oświadczeniem Administratora Zabezpieczeń lub poświadczonych notarialnie kopii tych dokumentów oraz ----------

b) potwierdzenia nadania wyżej wskazanej przesyłki rejestrowanej na ostatni adres Emitenta wskazany w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu nadania tej przesyłki, które to potwierdzenie nadania, stosownie do ustawy Prawo pocztowe, ma moc dokumentu urzędowego (o którym mowa w art. 786 Kodeksu postępowania cywilnego). ----------

4. Pani Aneta Zdulska działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: „WAN 17" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadcza, że Administrator Zabezpieczeń może wystąpić z wnioskiem o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w zakresie wskazanym w §4.1. powyżej, jednokrotnie lub wielokrotnie (tj. zawsze, gdy wystąpi opisane powyżej zdarzenie), aż do wyczerpania maksymalnej kwoty wskazanej w §4.1. powyżej, jednakże nie później niż **do dnia 31 grudnia 2030 roku**.----------

§5. Przy akcie okazano:----------

1) wydruk tekstu jednolitego sporządzonych w formie elektronicznej Warunków emisji

Obligacji serii G spółki pod firmą „WAN" S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 22 września 2025 roku, zmienionych Aneksem Nr 1 z dnia 1 października 2025 roku,

2) wydruk sporządzonej w formie elektronicznej Umowy o pełnienie funkcji administratora hipoteki i zabezpieczeń z dnia 22 września 2025 roku, ----------
3) wydruk Uchwały Nr 4/IX/2025 Zarządu Spółki pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie z dnia 22 września 2025 roku w sprawie w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii Gw ramach bezprospektowego programu emisji obligacji i ustalenia warunków ich emisji. ----------
4) wydruk Uchwały Nr 1/X/2025 Zarządu Spółki pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie z dnia 1 października 2025 roku w sprawie zwiększenia maksymalnej wielkości oferty obligacji serii G. ----------

§6. Koszty tego aktu ponosi Spółka pod firmą: „WAN 17" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie. ----------

§7. Wypisy tego aktu należy wydawać również Administratorowi Zabezpieczeń. ----------

§8. Notariusz poinformował Stawającą o treści i skutkach wynikających z art. 777 §1 pkt 6) kodeksu postępowania cywilnego. ----------

Notariusz poinformował Stawającą 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). ----------

Notariusz poinformował ponadto Stawającą, iż w małżeństwie czyniącego notariusza obowiązuje ustrój rozdzielności majątkowej małżeńskiej ustanowiony umową majątkową małżeńską. ----------

§9. Koszty aktu: ----------

1) taksa notarialna na podstawie §3, §5 Rozp. Min. Spraw. z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (j.t. Dz.U. z 2024 roku, poz. 1566)---------- **5.900,-zł**

2) podatek od towarów i usług VAT (23%), na podstawie art. 146ef w związku z art.41 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2024 roku, poz. 361, ze zm.) ----------**1.357,- zł**

Podane opłaty nie obejmują kosztów wypisów i odpisów tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów lub odpisów.----------

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

Na oryginale właściwe podpisy Stawającej i notariusza

Repertorium A numer 3586/2025 ----------

Wypis tego aktu 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,- 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 -------

---------- **0,23 zł**

Warszawa, dnia 1 października 2025 roku.----------

Adam Szczepański
notariusz

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 3591/2025

AKT NOTARIALNY

Dnia pierwszego października dwa tysiące dwudziestego piątego roku (01.10.2025) przede mną **notariuszem Adamem Szczepańskim**, w mojej Kancelarii Notarialnej w Warszawie przy ulicy Jaworzyńskiej numer 7 lokal 19, stawiła się:-------

Pani **Elżbieta Małgorzata Romanowska-Wolny,** używająca imienia Elżbieta, zamieszkała przy ulicy [redacted], legitymująca się dowodem osobistym [redacted] wydanym z terminem ważności do dnia [redacted] roku, PESEL: [redacted],----------

działająca w imieniu i na rzecz **spółki pod firmą: „WAN 28" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (00-175 Warszawa, Aleja Jana Pawła II numer 80 lok. 1, REGON: 015478230, NIP: 5252268271), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS: 0000160772**, jako Prezes Zarządu uprawniona do

samodzielnej reprezentacji tej spółki, 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 1 października 2025 roku, godzina: 11:05:27,------ która to spółka zwana jest w dalszej treści tego aktu **„Spółką”**. ----------

Tożsamość Stawającej notariusz stwierdził na podstawie okazanego dowodu osobistego, którego seria i numer zostały powołane przy nazwisku, zaś adres zamieszkania Stawającej na podstawie jej oświadczenia. ----------

Pani Elżbieta Romanowska-Wolny oświadcza, że: ----------

a) sposób reprezentacji spółki pod firmą: „WAN 28” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie od dnia pobrania opisanej wyżej informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców nie uległ zmianie do chwili obecnej, ----------

b) ma prawo samodzielnego reprezentowania spółki pod firmą: „WAN 28” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, ----------

c) reprezentowana przez nią spółka pod firmą: „WAN 28” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie nie została postawiona w stan upadłości ani likwidacji, ani nie został zgłoszony wniosek w tym przedmiocie oraz, że w stosunku do reprezentowanej przez nią spółki pod firmą: „WAN 28” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie nie jest prowadzone żadne postępowanie restrukturyzacyjne ani nie jest prowadzone żadne postępowanie egzekucyjne.----------

OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI
w trybie art. 777 §1 pkt 6)
Kodeksu postępowania cywilnego

§1.1. Pani Elżbieta Romanowska-Wolny działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: „WAN 28" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadcza, że na podstawie Uchwały Nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia spółki pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie z dnia 22 września 2025 roku w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii G w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji objętej aktem notarialnym *Protokół z Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia* sporządzonym dnia 22 września 2025 roku przez czyniącego notariusza, za Repertorium A numer 3430/2025, Uchwały Nr 4/IX/2025 Zarządu Spółki pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie z dnia 22 września 2025 roku w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii G w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji i ustalenia warunków ich emisji oraz Uchwały Nr 1/X/2025 Zarządu Spółki pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie z dnia 1 października 2025 r. w sprawie zwiększenia maksymalnej wielkości oferty obligacji serii G, **spółka pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie** (00-175 Warszawa, Aleja Jana Pawła II numer 80 lok.1, REGON: 011282079, NIP: 5271252012), wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS: 0000018902** (**„Emitent"**) zamierza dokonać emisji do 31.000 (trzydziestu jeden tysięcy), sztuk obligacji serii G, zwykłych na okaziciela, o wartości nominalnej 1.000,- zł (tysiąc złotych) każda (**„Obligacje"**), o łącznej wartości nominalnej do 31000.000,- zł (trzydziestu jeden milionów złotych), których cena emisyjna uzależniona była od dnia, w którym został założony zapis na Obligacje, zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji podpisanymi przez Emitenta w formie z kwalifikowanym podpisem elektronicznym w dniu 22 września 2025 roku, zmienionymi Aneksem Nr 1 z dnia 1

października 2025 roku (tekst jednolity WEO z dnia 1 października 2025 r.) (**„WEO"**), których treści stanowi **Załącznik** do niniejszego aktu, będący jego integralną częścią. -

2. Pani Elżbieta Romanowska-Wolny działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: „WAN 28" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadcza ponadto, że wszelkie wyrażenia pisane w ust. 3 tego paragrafu wielkimi literami, niezdefiniowane w niniejszym akcie, mają znaczenie nadane im w WEO. -----

3. Pani Elżbieta Romanowska-Wolny działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: „WAN 28" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadcza, że zgodnie z postanowieniami WEO:----------

1) emisja Obligacji nastąpi w trybie oferty publicznej, przewidzianym w art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach. ----------
2) Dzień Warunkowego Przydziału Obligacji określony został w WEO (planowanym Dniem Warunkowego Przydziału Obligacji jest dzień 2 października 2025 roku), --
3) Dzień Emisji Obligacji określony został w WEO (planowanym Dniem Emisji Obligacji jest dzień 10 października 2025 roku), ----------
4) Obligatariuszom przysługuje prawo wyłącznie do następujących świadczeń: --------
   - świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Wykupu, ----------
   - świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Odsetek (**„Odsetki"**), ----------
   - świadczenia pieniężnego dodatkowego (premii) z tytułu Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Emitenta, o którym mowa w pkt 12.4.7. WEO (**„Premia"**), ----------
5) z Obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego ze strony Emitenta,----------
6) świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych,----------
7) 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,-

8) Dniem Wykupu jest dzień 10 października 2028 roku, ----------
9) wcześniejszy wykup Obligacji może nastąpić w przypadkach wskazanych w pkt 12 WEO,----------
10) Obligacje są oprocentowane, ----------
11) Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,----------
12) Odsetki naliczane będą począwszy od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. Dnia Emisji (włącznie z tym dniem) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia), ----------
13) 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,----------
14) wysokość Oprocentowania jest zmienna i jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę równą sumie Marży Podstawowej (w wysokości 5,50 p.p.) oraz Marży Dodatkowej,----------
15) Obligatariuszowi za każdy Okres Odsetkowy przysługuje Kwota Odsetek obliczona zgodnie ze wzorem wskazanym w WEO,----------
16) na administratora zabezpieczeń na podstawie zawartej z Emitentem w dniu 22 września 2025 roku Umowy o pełnienie funkcji administratora hipoteki i zabezpieczeń („**Umowa AZ**"), została powołana **spółka pod firmą: GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka partnerska z siedzibą w Warszawie** (ulica Książęca numer 4, 00-498 Warszawa, NIP: 7792022623, REGON: 631226810), wpisana do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS: 0000541501 (**„Administrator Zabezpieczeń"**), pełniąca funkcję

administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 rokuo obligacjach oraz administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach, ----------

17) zgodnie z WEO wierzytelności Obligatariuszy względem Emitenta z tytułu Obligacji zabezpieczone będą hipoteką umowną łączną ustanowioną na nieruchomościach wskazanych w WEO, docelowo o najwyższym pierwszeństwie (na pierwszym miejscu hipotecznym) na rzecz Administratora Zabezpieczeń, do kwoty 46.500.000,- zł (czterdzieści sześć milionów pięćset tysięcy), tj. do kwoty nie niższej niż 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji,----------

18) zgodnie z WEO, Emitent zobowiązał się spowodować, że w dniu złożenia przez spółkę pod firmą: „WAN 28" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki, przy czym nie później niż do Dnia Warunkowego Przydziału, ustanowi ona tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt. 6) Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty równej sumie hipoteki, o której mowa w pkt 17) powyżej, 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, Premii, 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 roku.----------

§2.1. Pani Elżbieta Romanowska-Wolny działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: „WAN 28" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadcza, że reprezentowana przez nią spółka pod firmą: „WAN 28" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie jest właścicielem niezabudowanej nieruchomości położonej w województwie łódzkim, powiecie kutnowskim, w miejscowości Kutno, przy ulicach Metalowej i Bohaterów Walk nad Bzurą, stanowiącej działki gruntu numer **799/22**

(siedemset dziewięćdziesiąt dziewięć łamane przez dwadzieścia dwa), **811/1** (osiemset jedenaście łamane przez jeden), **99/1** (dziewięćdziesiąt dziewięć łamane przez jeden), **99/2** (dziewięćdziesiąt dziewięć łamane przez dwa), **100** (sto) i numer **799/23** (siedemset dziewięćdziesiąt dziewięć łamane przez dwadzieścia trzy), o łącznej powierzchni 96.603 m^2 (dziewięćdziesiąt sześć tysięcy sześćset trzy metry kwadratowej), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Kutnie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw numer LD1K/00031314/2** i która to nieruchomość zwana jest w dalszej treści tego aktu „**Nieruchomością Nr 1**". ----------

W dziale I-O powyższej księgi wieczystej ujawnione są działki gruntu numer 799/22 (siedemset dziewięćdziesiąt dziewięć łamane przez dwadzieścia dwa), 811/1 (osiemset jedenaście łamane przez jeden), 99/1 (dziewięćdziesiąt dziewięć łamane przez jeden), 99/2 (dziewięćdziesiąt dziewięć łamane przez dwa), 100 (sto) i numer 799/23 (siedemset dziewięćdziesiąt dziewięć łamane przez dwadzieścia trzy), o łącznej powierzchni 96.603 m^2 (dziewięćdziesiąt sześć tysięcy sześćset trzy metry kwadratowej), co do których jako sposób korzystania wpisano „działka gruntu" (w zakresie działki numer 799/22), „TK – tereny kolejowe" (w zakresie działki numer 811/1), „B – tereny mieszkaniowe" (w zakresie działki numer 99/1), „R – grunty orne" (w zakresie działek numer 99/2 i numer 100) oraz „Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy" (w zakresie działki numer 799/23).----------

W dziale I-Sp powyższej księgi wieczystej wpisów nie ma.-

W dziale II powyższej księgi wieczystej jako właściciel wpisana jest spółka pod firmą: „WAN 28" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON: 015478230, KRS: 0000160772.----------

W dziale III powyższej księgi wieczystej wpisane są: -------

a) nieodpłatna służebność gruntowa na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki nr 105/2, 20/10, 102/4 objętej księgą wieczystą Kw numer LD1K/00043775/8 o treści §10 aktu notarialnego umowa sprzedaży i ustanowienie służebności gruntowej Repertorium A nr 6976/2008 sporządzonego dnia 14 kwietnia 2008 roku w Kutnie przed notariuszem

Panią Ewą Janowską-Maksimowicz; jako przedmiot wykonywania wskazano działki gruntu numer 805/1, 803 i 799/22, ----------

b) nieodpłatna służebność gruntowa na rzecz każdoczesnego właściciela i wieczystego użytkownika nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 65/31 objętej księgą wieczystą Kw numer 121247 o treści §11 aktu notarialnego umowa sprzedaży i ustanowienie służebności gruntowej Repertorium A numer 6976/2008 sporządzonego dnia 14 kwietnia 2008 roku w Kutnie przed notariuszem Panią Ewą Janowską-Maksimowicz; jako przedmiot wykonywania wskazano działki gruntu numer 805/1 i 803, ----------

c) odpłatna na czas nieoznaczony służebność przesyłu na rzecz spółki pod firmą: ENERGA-OPERATOR Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdańsku, REGON: 190275904, KRS: 0000033455, polegająca na: ----------

1) prawie do korzystania z nieruchomości obciążonej w zakresie niezbędnym do posadowienia na niej w przyszłości urządzeń elektroenergetycznych w postaci dwutorowej linii elektroenergetycznej 110 kv, GPZ Kutno – GPZ Sklęczki, wraz ze słupem, zgodnie z załącznikiem będącym integralną częścią niniejszego aktu,
2) znoszeniu istnienia posadowionych na nieruchomości obciążonej urządzeń, o których mowa powyżej, po ich posadowieniu, ----------
3) znoszeniu istnienia posadowionych na nieruchomości obciążonej urządzeń elektroenergetycznych w postaci: jednotorowej linii elektroenergetycznej 110 kv GPZ Gostynin - GPZ Kutno - GPZ Sklęczki, wraz ze słupem elektroenergetycznym, służących do przesyłu energii elektrycznej, ----------
4) prawie do korzystania z nieruchomości obciążonej w zakresie niezbędnym do dokonywania konserwacji, remontów, modernizacji, usuwania awarii oraz przebudowy urządzeń i instalacji elektroenergetycznych, o których mowa powyżej, wraz z prawem wejścia i wjazdu na teren odpowiednim sprzętem przez pracowników spółki pod firmą: ENERGA-OPERATOR Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdańsku oraz przez wszystkie podmioty i osoby, którymi spółka pod firmą: ENERGA-OPERATOR Spółka Akcyjna z siedzibą w Gdańsku posługuje

się w związku z prowadzoną działalnością w pasie gruntu zaznaczonym na załączniku będącym integralną częścią aktu.----------

W dziale IV powyższej księgi wieczystej: ----------

a) ujawniona jest wzmianka o wniosku REP.C./NOTA/877167/25 z dnia 1 października 2025 roku,----------

b) ujawniona jest wzmianka o wniosku DZ.KW./LD1K/4119/25/1 z dnia 23 września 2025 roku, godzina 10:08:38 – wykreślenie hipoteki umownej łącznej, ----------

c) wpisana jest hipoteka umowna łączna do kwoty 60.000.000,- zł (sześćdziesiąt milionów złotych), na rzecz VELOBANK Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, REGON 523075467, KRS: 0000991173, zabezpieczająca wierzytelności wynikające z Umowy korporacyjnej linii kredytowej Nr KRI\2328088 z dnia 24 maja 2023 roku, tj. w szczególności spłatę kapitału kredytu, odsetek obliczanych według zmiennej stopy procentowej, odsetek z tytułu zadłużenia przeterminowanego, prowizji i opłat oraz innych należności ubocznych, w tym: kosztów monitów, wezwań do zapłaty i zawiadomień, kosztów zaświadczeń, kosztów wycen nieruchomości oraz innych składników majątkowych stanowiących przedmiot zabezpieczenia lub zaspokojenia wierzytelności Banku, kosztów monitorowania realizacji inwestycji, kosztów zastępczego wykonania obowiązków Kredytobiorcy przez Bank, kosztów obsługi prawnej, kosztów sądowych, kosztów ustanowienia, zmiany, utrzymania w mocy i zwolnienia zabezpieczeń kredytu, odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie; jako księga współobciążona wskazana jest księga wieczysta Kw nr LD1K/00042857/0; nadto w polu inne informacje wskazano, iż niniejsza hipoteka współobciąża nieruchomość, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr LD1M/00284708/1,----------

d) wpisana jest hipoteka umowa łączna do kwoty 30.000.000,- zł (trzydzieści milionów złotych) ustanowiona na rzecz VELOBANK Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, REGON: 523075467, KRS: 0000991173, zabezpieczająca wierzytelności wynikające z Umowy korporacyjnej linii kredytowej odnawialnej nr REW\2413186 z dnia 15 lutego 2024 roku, zmienionej Aneksem nr 1 z dnia 4

września 2024 roku, tj. spłatę kredytu, odsetek obliczanych według zmiennej stopy procentowej, odsetek z tytułu zadłużenia przeterminowanego, prowizji i opłat oraz innych należności ubocznych, w tym: kosztów monitów, wezwań do zapłaty i zawiadomień, kosztów zaświadczeń, kosztów wycen nieruchomości oraz innych składników majątkowych stanowiących przedmiot zabezpieczenia lub zaspokojenia wierzytelności banku, kosztów monitorowania inwestycji kredytobiorcy, kosztów zastępczego wykonania obowiązków kredytobiorcy przez bank, kosztów obsługi prawnej, kosztów sądowych, kosztów ustanowienia, zmiany, utrzymania w mocy i zwolnienia zabezpieczeń kredytu, odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie; jako księga współobciążona wskazana jest księga wieczysta Kw nr LD1K/00042857/0; nadto w polu pierwszeństwo ujawniono roszczenie o przeniesienie hipoteki na miejsce opróżnione przez hipoteką opisaną w pkt b) powyżej. ----------

Powyższe potwierdzają załączony do niniejszego aktu notarialnego odpis zwykły księgi wieczystej Kw numer LD1K/00031314/2, stan na dzień 1 października 2025 roku, godzina 18:06:40, wydany przez Centralę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych, ulica Spokojna numer 2, 99-300 Kutno, w trybie art. 36^4 ust. 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, posiadający moc dokumentu wydawanego przez Sąd bez zaopatrywania go w pieczęć urzędową i podpis upoważnionego pracownika, identyfikator do weryfikacji dokumentu: 4d3e2712-7410-47ca-82da-37783f9ec86b, sygnatura wniosku o wydanie dokumentu: dokumentu: EUKW/1.10/1092/2025 oraz oświadczenia Stawającej. ----------

2. Pani Elżbieta Romanowska-Wolny działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: „WAN 28" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadcza, że reprezentowana przez nią spółka pod firmą: „WAN 28" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie jest właścicielem niezabudowanej nieruchomości położonej w województwie łódzkim, powiecie kutnowskim, w miejscowości Kutno, przy ulicy Bohaterów Walk nad Bzurą, stanowiącej działki gruntu numer **101/1** (sto jeden łamane przez jeden), **805/1** (osiemset pięć łamane przez jeden) i numer **803** (osiemset trzy), o łącznej powierzchni 30.869 m^2

(trzydzieści tysięcy osiemset sześćdziesiąt dziewięć metrów kwadratowych), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Kutnie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw numer LD1K/00042857/0** i która to nieruchomość zwana jest w dalszej treści tego aktu „**Nieruchomością Nr 2**". ----------

W dziale I-O powyższej księgi wieczystej ujawnione są działki gruntu numer 101/1 (sto jeden łamane przez jeden), 805/1 (osiemset pięć łamane przez jeden) i numer 803 (osiemset trzy) o łącznej powierzchni 30.869 m^2 (trzydzieści tysięcy osiemset sześćdziesiąt dziewięć metrów kwadratowych), co do których jako sposób korzystania wpisano „Ba – tereny przemysłowe" (w zakresie działki numer 101/1) oraz „R – grunty orne" (w zakresie działek numer 805/1 i numer 803). ----------

W dziale I-Sp powyższej księgi wieczystej wpisów nie ma.-

W dziale II powyższej księgi wieczystej jako właściciel wpisana jest spółka pod firmą: „WAN 28" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON: 015478230, KRS: 0000160772.----------

W dziale III powyższej księgi wieczystej wpisane są: -------

a) nieodpłatna służebność gruntowa na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki nr 105/2, 20/10, 102/4 objętej księgą wieczystą Kw numer LD1K/00043775/8 o treści §10 aktu notarialnego umowa sprzedaży i ustanowienie służebności gruntowej Repertorium A nr 6976/2008 sporządzonego dnia 14 kwietnia 2008 roku w Kutnie przed notariuszem ; jako przedmiot wykonywania wskazano działki gruntu numer 805/1, 803 i 799/22,----------
b) nieodpłatna służebność gruntowa na rzecz każdoczesnego właściciela i wieczystego użytkownika nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 65/31 objętej księgą wieczystą Kw numer 121247 o treści §11 aktu notarialnego umowa sprzedaży i ustanowienie służebności gruntowej Repertorium A numer 6976/2008 sporządzonego dnia 14 kwietnia 2008 roku w Kutnie przed notariuszem ; jako przedmiot wykonywania wskazano działki gruntu numer 805/1 i 803. ----------

W dziale IV powyższej księgi wieczystej: ----------

a) ujawniona jest wzmianka o wniosku REP.C./NOTA/877167/25 z dnia 1 października 2025 roku, ----------

b) ujawniona jest wzmianka o wniosku DZ.KW./LD1K/4117/25/2 z dnia 23 września 2025 roku, godzina 10:07:45 – wykreślenie hipoteki umownej łącznej, ----------

c) wpisana jest hipoteka umowna łączna do kwoty 60.000.000,- zł (sześćdziesiąt milionów złotych), na rzecz VELOBANK Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, REGON 523075467, KRS: 0000991173, zabezpieczająca wierzytelności wynikające z Umowy korporacyjnej linii kredytowej Nr KRI\2328088 z dnia 24 maja 2023 roku, tj. w szczególności spłatę kapitału kredytu, odsetek obliczanych według zmiennej stopy procentowej, odsetek z tytułu zadłużenia przeterminowanego, prowizji i opłat oraz innych należności ubocznych, w tym: kosztów monitów, wezwań do zapłaty i zawiadomień, kosztów zaświadczeń, kosztów wycen nieruchomości oraz innych składników majątkowych stanowiących przedmiot zabezpieczenia lub zaspokojenia wierzytelności Banku, kosztów monitorowania realizacji inwestycji, kosztów zastępczego wykonania obowiązków Kredytobiorcy przez Bank, kosztów obsługi prawnej, kosztów sądowych, kosztów ustanowienia, zmiany, utrzymania w mocy i zwolnienia zabezpieczeń kredytu, odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie; jako księga współobciążona wskazana jest księga wieczysta Kw nr LD1K/00031314/2; nadto w polu inne informacje wskazano, iż niniejsza hipoteka współobciąża nieruchomość, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr LD1M/00284708/1,----------

d) wpisana jest hipoteka umowa łączna do kwoty 30.000.000,- zł (trzydzieści milionów złotych) ustanowiona na rzecz VELOBANK Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, REGON: 523075467, KRS: 0000991173, zabezpieczająca wierzytelności wynikające z Umowy korporacyjnej linii kredytowej odnawialnej nr REW\2413186 z dnia 15 lutego 2024 roku, zmienionej Aneksem nr 1 z dnia 4 września 2024 roku, tj. spłatę kredytu, odsetek obliczanych według zmiennej stopy procentowej, odsetek z tytułu zadłużenia przeterminowanego, prowizji i opłat oraz innych należności ubocznych, w tym: kosztów monitów, wezwań do zapłaty i

zawiadomień, kosztów zaświadczeń, kosztów wycen nieruchomości oraz innych składników majątkowych stanowiących przedmiot zabezpieczenia lub zaspokojenia wierzytelności banku, kosztów monitorowania inwestycji kredytobiorcy, kosztów zastępczego wykonania obowiązków kredytobiorcy przez bank, kosztów obsługi prawnej, kosztów sądowych, kosztów ustanowienia, zmiany, utrzymania w mocy i zwolnienia zabezpieczeń kredytu, odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie; jako księga współobciążona wskazana jest księga wieczysta Kw nr LD1K/00031314/2; nadto w polu pierwszeństwo ujawniono roszczenie o przeniesienie hipoteki na miejsce opróżnione przez hipoteką opisaną w pkt b) powyżej. ----------

Powyższe potwierdzają załączony do niniejszego aktu notarialnego odpis zwykły księgi wieczystej Kw numer LD1K/00042857/0, stan na dzień 1 października 2025 roku, godzina: 18:06:53, wydany przez Centralę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych, ulica Spokojna numer 2, 99-300 Kutno, w trybie art. 36^4 ust. 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, posiadający moc dokumentu wydawanego przez Sąd bez zaopatrywania go w pieczęć urzędową i podpis upoważnionego pracownika, identyfikator do weryfikacji dokumentu: 61fcf60e-e9de-4236-a524-e414052cbb92, sygnatura wniosku o wydanie dokumentu: dokumentu: UKW/1.10/1093/2025 oraz oświadczenia Stawającej. ----------

3. Pani Elżbieta Romanowska-Wolny działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: „WAN 28" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadcza ponadto, że:----------

a) Nieruchomość Nr 1, spółka pod firmą: WAN 42 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie nabyła na podstawie *Umowy sprzedaży* sporządzonej dnia 2 stycznia 2018 roku, przez czyniącego notariusza, aktem notarialnym za Repertorium A numer 16/2018, ----------

b) Nieruchomość Nr 2, spółka pod firmą: WAN 42 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie nabyła na podstawie *Umowy sprzedaży* sporządzonej dnia 1 grudnia 2017 roku, przez czyniącego notariusza, aktem notarialnym za Repertorium A numer 7231/2017, ----------

c) na podstawie Uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki pod firmą: „WAN 28" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, z dnia 9 sierpnia 2018 roku, objętej *Protokołem z Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników* sporządzonym dnia 9 sierpnia 2018 roku, przez czyniącego notariusza, aktem notarialnym za Repertorium A numer 3228/2018 oraz Uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki pod firmą: WAN 42 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, z dnia 9 sierpnia 2018 roku, objętej *Protokołem z Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników* sporządzonym dnia 9 sierpnia 2018 roku, przez czyniącego notariusza, aktem notarialnym za Repertorium A numer 3232/2018, nastąpiło połączenie spółki pod firmą „WAN 28" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (spółka przejmująca) ze spółką pod firmą: WAN 42 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (spółka przejmowana) przez przeniesienie całego majątku spółki przejmowanej na spółkę przejmującą w trybie uproszczonym, na zasadzie art. 492 §1 pkt 1 kodeksu spółek handlowych w związku z art. 516 §6 kodeksu spółek handlowych, co potwierdza okazany przy niniejszym akcie powołany wydruk zawierający informację odpowiadającą odpisowi pełnemu 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 2 października 2025 roku, dotyczący spółki pod firmą „WAN 28" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, ----------

d) reprezentowana przez nią Spółka zawarła w dniu 1 października 2025 roku ze spółką pod firmą „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie umowę w sprawie zobowiązania do ustanowienia zabezpieczenia na podstawie której zobowiązała się, w zamian za świadczenie pieniężne, do ustanowienia na Nieruchomościach Nr 1 i Nr 2 hipoteki opisanej w pkt e) poniżej oraz do ustanowienia tytułu egzekucyjnego na podstawie art. 777 § 1 pkt 6) Kodeksu Postępowania Cywilnego, na mocy którego podda się egzekucji z Nieruchomości Nr 1 i Nr 2 stanowiących przedmiot tej hipoteki (jako część hipoteki łącznej), co do obowiązku zapłaty kwoty nie niższej

niż 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu,Odsetek oraz Premii, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, ----------

e) aktem notarialnym *Oświadczenie o ustanowieniu hipoteki* sporządzonym w dniu 1 października 2025 roku przez czyniącego notariusza, za Repertorium A numer 3575/2025, Spółka złożyła oświadczenie o ustanowieniu m.in. na Nieruchomościach Nr 1 i Nr 2, na rzecz na Administratora Zabezpieczeń, tj. spółki pod firmą: GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka partnerska z siedzibą w Warszawie (ulica Książęca numer 4, 00-498Warszawa, NIP: 7792022623, REGON: 631226810), wpisanej do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS: 0000541501, **hipoteki umownej łącznej do kwoty 46.500.000,- zł (czterdzieści sześć milionów pięćset tysięcy złotych),** tytułem zabezpieczenia wszelkich wierzytelności wynikających z wyemitowanych przez Emitenta Obligacji serii G, na podstawie Uchwały Nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie z dnia 22 września 2025 roku w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii G w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji, Uchwały Nr 4/IX/2025 Zarządu Spółki pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie z dnia 22 września 2025 roku w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii G w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji i ustalenia warunków ich emisji oraz Uchwały Nr 1/X/2025 Zarządu Spółki pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie z dnia 1 października 2025 roku w sprawie zwiększenia maksymalnej wielkości oferty obligacji serii G, w szczególności tytułem zabezpieczenia wszelkich należności z tytułu Obligacji, w szczególności Kwoty Wykupu, Kwoty Odsetek, Premii oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta

(Emitent zamierza dokonać emisji do 31.000 (trzydziestu jeden tysięcy) sztuk obligacji serii G, zwykłych na okaziciela, o wartości nominalnej 1.000,- zł (tysiąc złotych) każda, o łącznej wartości nominalnej do 31.000.000,- zł (trzydziestu jeden milionów złotych), których cena emisyjna uzależniona była od dnia, w którym został założony zapis na Obligacje, o terminie wykupu przypadający na dzień 10 października 2028 roku, o oprocentowaniu zmiennym równym Stopie Bazowej powiększonej o Marżę równą sumie Marży Podstawowej (w wysokości 5,50 p.p.) oraz Marży Dodatkowej, wypłacanym na zasadach wskazanych w WEO, których termin, miejsce i sposób wykupu został określony w pkt 11 – 12 WEO podpisanych przez Emitenta w formie z kwalifikowanym podpisem elektronicznym w dniu 22 września 2025 roku, zmienionych Aneksem Nr 1 z dnia 1 października 2025 roku) (dalej również jako **„Hipoteka"**) i wzmianki o wnioskach REP.C./NOTA/877167/25 z dnia 1 października 2025 roku, ujawnione w działach IV ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości Nr 1 i Nr 2 dotyczą wniosków o wpis tej Hipoteki, zgodnie z powołanym wyżej aktem notarialnym, ----

f) wierzytelności wynikające z Umowy korporacyjnej linii kredytowej Nr KRI\2328088 z dnia 24 maja 2023 roku, zabezpieczone hipoteką umowną łączną do kwoty 60.000.000,- zł (sześćdziesiąt milionów złotych), wpisaną w działach IV ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości Nr 1 i Nr 2 zostały w całości spłacone, w związku z czym hipoteka ta wygasła i wzmianki o wnioskach z dnia 23 września 2025 roku, ujawnione w działach IV ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości Nr 1 i Nr 2, dotyczą złożonych przez spółkę pod firmą: „WAN 28" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie wniosków o wykreślenie tej hipoteki łącznej, na potwierdzenie czego okazuje przy niniejszym akcie kopię tego wniosku, wraz z załącznikami, ----------

g) za wyjątkiem obciążenia opisanymi w niniejszym akcie służebnościami oraz hipoteką umowną łączną ustanowioną na rzecz VELOBANK Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie oraz z zastrzeżeniem pkt e) powyżej, Nieruchomości Nr 1 i Nr 2 wolne są od długów, nie są obciążone żadnymi innymi ograniczonymi prawami

rzeczowymi, prawami osób trzecich, prawem dożywocia, ani ograniczeniami w rozporządzaniu,----------

h) z zastrzeżeniem pkt e) i f) powyżej, stan prawny ujawniony w powołanych wyżej księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości Nr 1 i Nr 2 nie uległ zmianie do chwili obecnej, a w szczególności nie wpłynęły do Sądu żadne inne wnioski mające za przedmiot dokonanie wpisów w tych księgach wieczystych, -----

i) nie istnieją żadne niewykonane zarządzenia władz administracyjnych, samorządowych ani roszczenia prywatno-prawne osób trzecich, a nadto nie toczą się żadne postępowania administracyjne lub sądowe, w tym egzekucyjne, których przedmiotem byłyby Nieruchomości Nr 1 lub Nr 2 i które uniemożliwiałyby zawarcie niniejszej umowy,----------

j) do dnia dzisiejszego Spółka pod firmą: „WAN 28" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie nie zawierała żadnych umów mających za przedmiot zobowiązanie do zbycia Nieruchomości Nr 1 lub Nr 2 ani ich zbycie,

k) Nieruchomość Nr 1 lub Nr 2 nie stanowią przedsiębiorstwa lub zorganizowanej części przedsiębiorstwa spółki pod firmą: „WAN 28" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie,----------

l) spółka pod firmą: „WAN 28" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie nie zalega z opłatami podatku od nieruchomości oraz podatkami i innymi płatnościami, co do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa (j.t. Dz.U. z 2025 roku, poz. 111). ----------

§3. Pani Elżbieta Romanowska-Wolny działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: „WAN 28" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadcza ponadto, że:----------

a) Spółka nie jest państwową osobą prawną w rozumieniu art. 1a ustawy z dnia 16 grudnia 2016 roku o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz.U. z 2016 roku, poz. 2259), ----------

b) do dokonania czynności objętej niniejszym aktem, nie jest wymagana zgoda Zgromadzenia Wspólników spółki pod firmą: „WAN 28" spółka z ograniczoną

odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie ani żadnego innego organu reprezentowanej przez niego Spółki, ----------

c) Spółka nie jest dłużnikiem osobistym Administratora Zabezpieczeń. ----------

§4.1. Pani Elżbieta Romanowska-Wolny działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: „WAN 28" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, co do obowiązku zapłaty wszelkich wierzytelności pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu, Odsetek oraz Premii, których wysokości i sposób wypłaty został określony w WEO, jak również wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy związanych z dochodzeniem od Emitenta wykonania zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, w tym odsetek ustawowych za opóźnienie, poddaje reprezentowaną przez siebie Spółkę, na rzecz Administratora Zabezpieczeń, tj. spółki pod firmą: GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska z siedzibą w Warszawie (ulica Książęca numer 4, 00-498 Warszawa, NIP: 7792022623, REGON: 631226810), wpisanej do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS: 0000541501, działającego w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy, egzekucji z: ----------

a) niezabudowanej nieruchomości stanowiącej działki gruntu numer 799/22 (siedemset dziewięćdziesiąt dziewięć łamane przez dwadzieścia dwa), 811/1 (osiemset jedenaście łamane przez jeden), 99/1 (dziewięćdziesiąt dziewięć łamane przez jeden), 99/2 (dziewięćdziesiąt dziewięć łamane przez dwa), 100 (sto) i numer 799/23 (siedemset dziewięćdziesiąt dziewięć łamane przez dwadzieścia trzy), objętej aktualnie księgą wieczystą **Kw numer LD1K/00031314/2**, opisanej w §2.1. tego aktu, ----------

b) niezabudowanej nieruchomości stanowiącej działki gruntu numer 101/1 (sto jeden łamane przez jeden), 805/1 (osiemset pięć łamane przez jeden) i numer 803 (osiemset trzy), objętej aktualnie księgą wieczystą **Kw numer LD1K/00042857/0**, opisanej w §2.2. tego aktu, ----------

będących przedmiotem Hipoteki opisanej w §2.3. pkt e) tego aktu, która zostanie ustanowiona na wniosek, którego dotyczą wzmianki o wnioskach

REP.C./NOTA/877167/25 z dnia 1 października 2025 roku, ujawnione w działach IV ksiąg wieczystych Kw numer LD1K/00031314/2 i Kw numer LD1K/00042857/0, w trybie art. 777 §1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego, **do maksymalnej kwoty 46.500.000,- zł (czterdzieści sześć milionów pięćset tysięcy złotych)**. ----------

2. Pani Elżbieta Romanowska-Wolny działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: „WAN 28" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadcza, że zdarzeniem, o którym mowa w art. 777 §1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego, od którego uzależnione jest wykonanie wskazanego w ust. 1 powyżej obowiązku jest złożenie przez Administratora Zabezpieczenia sporządzonego w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym wezwania do zapłaty całości lub części wierzytelności z tytułu Obligacji Serii G wraz ze sporządzonym w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym oświadczeniem, stwierdzającym, że wierzytelność wynikająca z Obligacji Serii G stała się wymagalna, które zostanie przesłane Emitentowi w formie przesyłki rejestrowanej, o której mowa w art. 3 pkt 23 ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe (Dz.U. z 2024 r. poz. 1640 tj. ze zm.) („**Prawo Pocztowe**"), na ostatni adres Emitenta wskazany w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu nadania tej przesyłki.----------

3. Pani Elżbieta Romanowska-Wolny działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: „WAN 28" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadcza, że nie wykluczając innych środków dowodowych, udowodnienie przez Administratora Zabezpieczeń zdarzenia wskazanego w ust. 2 powyżej, nastąpi poprzez dołączenie do wniosku o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności: ----------

a) wskazanych w ust. 2 powyżej wezwania do zapłaty wraz z oświadczeniem Administratora Zabezpieczeń lub poświadczonych notarialnie kopii tych dokumentów oraz ----------

b) potwierdzenia nadania wyżej wskazanej przesyłki rejestrowanej na ostatni adres Emitenta wskazany w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu nadania tej przesyłki, które to potwierdzenie nadania, stosownie do ustawy Prawo pocztowe, ma moc dokumentu urzędowego (o którym mowa w art. 786 Kodeksu postępowania cywilnego). ----------

4. Pani Elżbieta Romanowska-Wolny działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: „WAN 28" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadcza, że Administrator Zabezpieczeń może wystąpić z wnioskiem o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w zakresie wskazanym w §4.1. powyżej, jednokrotnie lub wielokrotnie (tj. zawsze, gdy wystąpi opisane powyżej zdarzenie), aż do wyczerpania maksymalnej kwoty wskazanej w §4.1. powyżej, jednakże nie później niż **do dnia 31 grudnia 2030 roku**. ----------

§5. Przy akcie okazano: ----------

1) wydruk tekstu jednolitego sporządzonych w formie elektronicznej Warunków emisji Obligacji serii G spółki pod firmą „WAN" S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 22 września 2025 roku, zmienionych Aneksem Nr 1 z dnia 1 października 2025 roku, -
2) wydruk sporządzonej w formie elektronicznej Umowy o pełnienie funkcji administratora hipoteki i zabezpieczeń z dnia 22 września 2025 roku, ----------
3) wydruk Uchwały Nr 4/IX/2025 Zarządu Spółki pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie z dnia 22 września 2025 roku w sprawie w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii G w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji i ustalenia warunków ich emisji, ----------
4) wydruk Uchwały Nr 1/X/2025 Zarządu Spółki pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie z dnia 1 października 2025 roku w sprawie zwiększenia maksymalnej wielkości emisji obligacji serii G. ----------

§6. Koszty tego aktu ponosi Spółka pod firmą: „WAN 28" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie. ----------

§7. Wypisy tego aktu należy wydawać również Administratorowi Zabezpieczeń. ----------

§8. Notariusz poinformował Stawającą o treści i skutkach wynikających z art. 777 §1 pkt 6) kodeksu postępowania cywilnego. ----------

Notariusz poinformował Stawającą 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). ----------

Notariusz poinformował ponadto Stawającą, iż w małżeństwie czyniącego notariusza obowiązuje ustrój rozdzielności majątkowej małżeńskiej ustanowiony umową majątkową małżeńską. ----------

§9. Koszty aktu: ----------

1) taksa notarialna na podstawie §3, §5 Rozp. Min. Spraw. z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (j.t. Dz.U. z 2024 roku, poz. 1566)---------- **5.900,-zł**
2) podatek od towarów i usług VAT (23%), na podstawie art. 146ef w związku z art.41 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2024 roku, poz. 361, ze zm.) ----------**1.357,- zł**

Podane opłaty nie obejmują kosztów wypisów i odpisów tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów lub odpisów.----------

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

Na oryginale właściwe podpisy Stawającej i notariusza

Repertorium A numer 3592/2025 ----------

Wypis tego aktu 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,- 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 ------- ---------- **0,23 zł**

Warszawa, dnia 1 października 2025 roku.----------

Adam Szczepański
notariusz

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 3588/2025

AKT NOTARIALNY

Dnia pierwszego października dwa tysiące dwudziestego piątego roku (01.10.2025) przede mną **notariuszem Adamem Szczepańskim**, w mojej Kancelarii Notarialnej w Warszawie przy ulicy Jaworzyńskiej numer 7 lokal 19, stawiła się:-------

Pani **Elżbieta Małgorzata Romanowska-Wolny,** używająca imienia zamieszkała przy ulicy Warszawa, legitymująca się dowodem osobistym wydanym z terminem ważności do dnia roku, PESEL: ----------

działająca w imieniu i na rzecz **spółki pod firmą: „WAN 44" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (Aleja Jana Pawła II nr 80 lok. 1, 00-175 Warszawa, REGON: 141168836, NIP: 5252409719), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS: 0000292723**, jako Prezes Zarządu uprawniona do

samodzielnej reprezentacji tej spółki, 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 1 października 2025 roku, godzina: 11:04:57,------ która to spółka zwana jest w dalszej treści tego aktu **„Spółką”**. ----------

Tożsamość Stawającej notariusz stwierdził na podstawie okazanego dowodu osobistego, którego seria i numer zostały powołane przy nazwisku, zaś adres zamieszkania Stawającej na podstawie jej oświadczenia. ----------

Pani Elżbieta Romanowska-Wolny oświadcza, że: ----------

a) sposób reprezentacji spółki pod firmą: „WAN 44” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie od dnia pobrania opisanej wyżej informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców nie uległ zmianie do chwili obecnej, ----------

b) ma prawo samodzielnego reprezentowania spółki pod firmą: „WAN 44” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, ----------

c) reprezentowana przez nią spółka pod firmą: „WAN 44” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie nie została postawiona w stan upadłości ani likwidacji, ani nie został zgłoszony wniosek w tym przedmiocie oraz, że w stosunku do reprezentowanej przez nią spółki pod firmą: „WAN 44” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie nie jest prowadzone żadne postępowanie restrukturyzacyjne ani nie jest prowadzone żadne postępowanie egzekucyjne.----------

OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI
w trybie art. 777 §1 pkt 6)
Kodeksu postępowania cywilnego

§1.1. Pani Elżbieta Romanowska-Wolny działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: „WAN 44" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadcza, że na podstawie Uchwały Nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy spółki pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie z dnia 22 września 2025 roku w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii G w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji objętej aktem notarialnym *Protokół z Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia* sporządzonym dnia 22 września 2025 roku przez czyniącego notariusza, za Repertorium A numer 3430/2025, Uchwały Nr 4/IX/2025 Zarządu Spółki pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie z dnia 22 września 2025 roku w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii G w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji i ustalenia warunków ich emisji oraz Uchwały Nr 1/X/2025 Zarządu Spółki pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie z dnia 1 października 2025 roku w sprawie zwiększenia maksymalnej wielkości oferty obligacji serii G **spółka pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie** (00-175 Warszawa, Aleja Jana Pawła II numer 80 lok.1, REGON: 011282079, NIP: 5271252012), wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS: 0000018902** (**„Emitent"**) zamierza dokonać emisji do 31.000 (trzydziestu jeden tysięcy), sztuk obligacji serii G, zwykłych na okaziciela, o wartości nominalnej 1.000,- zł (tysiąc złotych) każda (**„Obligacje"**), o łącznej wartości nominalnej do 31.000.000,- zł (trzydziestu jeden milionów złotych), których cena emisyjna uzależniona była od dnia, w którym został założony zapis na Obligacje, zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji podpisanymi przez Emitenta w formie z kwalifikowanym podpisem elektronicznym w dniu 22 września 2025 roku, zmienionymi Aneksem Nr 1 z dnia 1 października 2025 roku (tekst jednolity WEO z

dnia 1 października 2025 roku) („**WEO**"), których treści stanowi **Załącznik** do niniejszego aktu, będący jego integralną częścią.----------

2. Pani Elżbieta Romanowska-Wolny działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: „WAN 44" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadcza ponadto, że wszelkie wyrażenia pisane w ust. 3 tego paragrafu wielkimi literami, niezdefiniowane w niniejszym akcie, mają znaczenie nadane im w WEO. -----

3. Pani Elżbieta Romanowska-Wolny działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: „WAN 44" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadcza, że zgodnie z postanowieniami WEO:----------

1) emisja Obligacji nastąpi w trybie oferty publicznej, przewidzianym w art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach. ----------
2) Dzień Warunkowego Przydziału Obligacji określony został w WEO (planowanym Dniem Warunkowego Przydziału Obligacji jest dzień 2 października 2025 roku), --
3) Dzień Emisji Obligacji określony został w WEO (planowanym Dniem Emisji Obligacji jest dzień 10 października 2025 roku), ----------
4) Obligatariuszom przysługuje prawo wyłącznie do następujących świadczeń:--------
   - świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Wykupu, ----------
   - świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Odsetek („**Odsetki**"), ----------
   - świadczenia pieniężnego dodatkowego (premii) z tytułu Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Emitenta, o którym mowa w pkt 12.4.7. WEO („**Premia**"), ----------
5) z Obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego ze strony Emitenta,----------
6) świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych,----------
7) 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,-

8) Dniem Wykupu jest dzień 10 października 2028 roku, ----------
9) wcześniejszy wykup Obligacji może nastąpić w przypadkach wskazanych w pkt 12 WEO,----------
10) Obligacje są oprocentowane, ----------
11) Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,----------
12) Odsetki naliczane będą począwszy od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. Dnia Emisji (włącznie z tym dniem) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia), ----------
13) 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,----------
14) wysokość Oprocentowania jest zmienna i jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę równą sumie Marży Podstawowej (w wysokości 5,50 p.p.) oraz Marży Dodatkowej,----------
15) Obligatariuszowi za każdy Okres Odsetkowy przysługuje Kwota Odsetek obliczona zgodnie ze wzorem wskazanym w WEO,----------
16) na administratora zabezpieczeń na podstawie zawartej z Emitentem w dniu 22 września 2025 roku Umowy o pełnienie funkcji administratora hipoteki i zabezpieczeń („**Umowa AZ**"), została powołana **spółka pod firmą: GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka partnerska z siedzibą w Warszawie** (ulica Książęca numer 4, 00-498 Warszawa, NIP: 7792022623, REGON: 631226810), wpisana do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS: 0000541501 (**„Administrator Zabezpieczeń"**), pełniąca funkcję

administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach oraz administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach, ----------

17) zgodnie z WEO wierzytelności Obligatariuszy względem Emitenta z tytułu Obligacji zabezpieczone będą hipoteką umowną łączną ustanowioną na nieruchomościach wskazanych w WEO, docelowo o najwyższym pierwszeństwie (na pierwszym miejscu hipotecznym) na rzecz Administratora Zabezpieczeń, do kwoty 46.500.000,- zł (czterdzieści sześć milionów pięćset tysięcy), tj. do kwoty nie niższej niż 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji,----------

18) zgodnie z WEO, Emitent zobowiązał się spowodować, że w dniu złożenia przez spółkę pod firmą: „WAN 44" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki, przy czym nie później niż do Dnia Warunkowego Przydziału, ustanowi ona tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt. 6) Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty równej sumie hipoteki, o której mowa w pkt 17) powyżej, 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, Premii, 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 roku.----------

§2.1. działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: „WAN 44" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadcza, że reprezentowana przez nią spółka jest użytkownikiem wieczystym zabudowanej nieruchomości położonej w województwie mazowieckim, gminie Miasto Płock, powiecie Miasto Płock, w Płocku, przy ulicy Popłacińskiej, stanowiącej działkę gruntu numer **3114/3** (trzy tysiące sto czternaście łamane przez trzy), o powierzchni 68.227 m^2 (sześćdziesiąt osiem tysięcy

dwieście dwadzieścia siedem metrów kwadratowych) oraz właścicielem usytuowanych na tej działce gruntu budynków, budowli i urządzeń, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Płocku, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw numer PL1P/00083496/3** i które to prawo użytkowania wieczystego nieruchomości wraz z prawem własności budynków, budowli i urządzeń stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności zwane jest w dalszej treści tego aktu **„Nieruchomością Nr 1"**. ----------

W dziale I-O powyższej księgi wieczystej: ----------

a) ujawniona jest działka gruntu numer 3114/3 (trzy tysiące sto czternaście łamane przez trzy), o powierzchni 68.227 m^2 (sześćdziesiąt osiem tysięcy dwieście dwadzieścia siedem metrów kwadratowych), co do której jako sposób korzystania wpisano „Ba – tereny przemysłowe", ----------

b) ujawnionych jest 15 (piętnaście) budynków niemieszkalnych. ----------

W dziale I-Sp powyższej księgi wieczystej: ----------

a) wpisane jest uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale innej księgi wieczystej (nieruchomość obciążona objęta jest księgą wieczystą Kw numer PL1P/00091791/0, ----------

b) jako okres użytkowania wpisano dzień 5 grudnia 2089 roku, ----------

c) jako sposób korzystania wpisano: „działka gruntu w wieczystym użytkowaniu oraz budynki stanowiące od gruntu odrębną nieruchomość".----------

W dziale II powyższej księgi wieczystej jako właściciel wpisany jest Skarb Państwa, zaś jako współużytkownik wieczysty i współwłaściciel budynków stanowiących odrębną nieruchomość wpisana jest spółka pod firmą: „WAN 44" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON: 14116883600000 w udziale wynoszącym 1/2 (jedna druga) części oznaczonym w księdze wieczystej numerem 3 (trzy), w udziale wynoszącym 1/4 (jedna czwarta) części oznaczonym w księdze wieczystej numerem 5 (pięć) oraz w udziale wynoszącym 1/4 (jedna czwarta) części oznaczonym w księdze wieczystej numerem 6 (sześć). ----------

W dziale III powyższej księgi wieczystej wpisane są: -------

a) służebność gruntowa obciążająca działkę nr 3098/2 na rzecz każdoczesnego właściciela działek nr 2732/3, 2734/5, 2734/4, 2733/3 objętych kw PL1P/00089719/5,----------

b) nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność gruntowa polegająca na prawie przejścia i przejazdu pasem szerokości 6 metrów, przy granicy działki nr 2728/2 obciążająca działkę gruntu numer 3098/2, ----------

c) nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność gruntowa, polegająca na prawie przejścia i przejazdu pasem drogowym o szerokości 6 metrów przy granicy działki nr 2728/2 obciążająca działkę gruntu numer 3098/2,----------

d) nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność gruntowa, polegająca na prawie przejścia i przejazdu po działce gruntu nr 3098/2, objętej księgą wieczystą PL1P/00083496/3 pasem drogowym o szerokości 6 (sześciu) metrów, przy granicy działki nr 2728/2 z jednoczesnym nałożeniem na każdorazowych posiadaczy nieruchomości władnących obowiązku pokrywania kosztów utrzymania urządzeń potrzebnych do wykonania służebności, w szczególności utrzymywania przejezdności pasa drogowego, obciążająca działkę gruntu numer 3098/2, ----------

e) nieodpłatna i bezterminowa służebności gruntowej przejazdu i przechodu pasem gruntu o szerokości 6 (sześciu) metrów na rzecz każdoczesnego użytkownika wieczystego lub właściciela działki gruntu nr 3114/1 oraz na rzecz każdoczesnego użytkownika wieczystego lub właściciela działki gruntu nr 3114/2,----------

f) nieodpłatna i bezterminowa służebność gruntowa przejazdu i przechodu pasem gruntu o szerokości 6 (sześciu) metrów biegnącym przy granicy działki gruntu numer 2728/2 (dwa tysiące siedemset dwadzieścia osiem łamane przez dwa). -------

W dziale IV powyższej księgi wieczystej: ----------

a) ujawniona jest wzmianka o wniosku REP.C./NOTA/877167/25 z dnia 1 października 2025 roku, ----------

b) wpisana jest hipoteka umowa łączna do kwoty 30.000.000,- zł (trzydzieści milionów złotych) ustanowiona na rzecz VELOBANK Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, REGON: 523075467, KRS: 0000991173, zabezpieczająca wierzytelności wynikające z Umowy korporacyjnej linii kredytowej odnawialnej nr

REW\2413186 z dnia 15 lutego 2024 roku, zmienionej Aneksem nr 1 z dnia 4 września 2024 roku, tj. spłatę kredytu, odsetek obliczanych według zmiennej stopy procentowej, odsetek z tytułu zadłużenia przeterminowanego, prowizji i opłat oraz innych należności ubocznych, w tym: kosztów monitów, wezwań do zapłaty i zawiadomień, kosztów zaświadczeń, kosztów wycen nieruchomości oraz innych składników majątkowych stanowiących przedmiot zabezpieczenia lub zaspokojenia wierzytelności banku, kosztów monitorowania inwestycji kredytobiorcy, kosztów zastępczego wykonania obowiązków kredytobiorcy przez bank, kosztów obsługi prawnej, kosztów sądowych, kosztów ustanowienia, zmiany, utrzymania w mocy i zwolnienia zabezpieczeń kredytu, odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie; jako księgi współobciążone wskazane są księgi wieczyste Kw numer PL1P/00135613/0, PL1P/00135614/7, PL1P/00087908/3, PL1P/00083498/7, PL1P/00083497/0; nadto w polu inne informacje wskazano, iż niniejsza hipoteka współobciąża nieruchomości objęte księgami wieczystymi LD1K/00042857/0 i LD1K/00031314/2 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Kutnie. ----------

Powyższe potwierdzają załączony do niniejszego aktu notarialnego odpis zwykły księgi wieczystej Kw numer PL1P/00083496/3, stan na dzień 1 października 2025 roku, godzina 18:07:01, wydany przez Centralę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych, Plac Narutowicza 6-kwi, 09-402 Płock, w trybie art. 36^4 ust. 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, posiadający moc dokumentu wydawanego przez Sąd bez zaopatrywania go w pieczęć urzędową i podpis upoważnionego pracownika, identyfikator do weryfikacji dokumentu: c279822d-ac9a-4e69-9640-16bc523fd97f, sygnatura wniosku o wydanie dokumentu: EUKW/1.10/1094/2025 oraz oświadczenia Stawającej. ----------

2. Pani Elżbieta Romanowska-Wolny działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: „WAN 44" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadcza, że reprezentowana przez nią spółka jest użytkownikiem wieczystym zabudowanej nieruchomości położonej w województwie mazowieckim, gminie Miasto Płock, powiecie Miasto Płock, w Płocku, przy ulicy Popłacińskiej, stanowiącej działkę gruntu numer **3100/16** (trzy tysiące sto łamane przez szesnaście), o powierzchni 35.579

m^2 (trzydzieści pięć tysięcy pięćset siedemdziesiąt dziewięć metrów kwadratowych), oraz właścicielem usytuowanych na tej działce gruntu urządzeń, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Płocku, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw numer PL1P/00087908/3** i które to prawo użytkowania wieczystego nieruchomości wraz z prawem własności urządzeń stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności zwane jest w dalszej treści tego aktu **„Nieruchomością Nr 2”**. ----------

W dziale I-O powyższej księgi wieczystej: ----------

a) ujawniona jest działka gruntu numer 3100/16 (trzy tysiące sto łamane przez szesnaście), o powierzchni 35.579 m^2 (trzydzieści pięć tysięcy pięćset siedemdziesiąt dziewięć metrów kwadratowych), co do której jako sposób korzystania wpisano „Ws – grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi”, ----
b) ujawnione jest urządzenie w postaci basenu portowego wraz z urządzeniami podwodnymi. ----------

W dziale I-Sp powyższej księgi wieczystej jako okres użytkowania wpisano dzień 5 grudnia 2089 roku, ----------

W dziale II powyższej księgi wieczystej jako właściciel wpisany jest Skarb Państwa, zaś jako współużytkownik wieczysty i współwłaściciel urządzenia stanowiącego odrębny przedmiot własności wpisana jest spółka pod firmą: „WAN 44” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON: 14116883600000 w udziale wynoszącym 1/2 (jedna druga) części oznaczonym w księdze wieczystej numerem 3 (trzy), w udziale wynoszącym 1/4 (jedna czwarta) części oznaczonym w księdze wieczystej numerem 5 (pięć) oraz w udziale wynoszącym 1/4 (jedna czwarta) części oznaczonym w księdze wieczystej numerem 6 (sześć). ----------

W dziale III powyżej księgi wieczystej wpisów nie ma. -----

W dziale IV powyższej księgi wieczystej: ----------

a) ujawniona jest wzmianka o wniosku REP.C./NOTA/877167/25 z dnia 1 października 2025 roku, ----------

b) wpisana jest hipoteka umowa łączna do kwoty 30.000.000,- zł (trzydzieści milionów złotych) ustanowiona na rzecz VELOBANK Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, REGON: 523075467, KRS: 0000991173, zabezpieczająca wierzytelności wynikające z Umowy korporacyjnej linii kredytowej odnawialnej nr REW\2413186 z dnia 15 lutego 2024 roku, zmienionej Aneksem nr 1 z dnia 4 września 2024 roku, tj. spłatę kredytu, odsetek obliczanych według zmiennej stopy procentowej, odsetek z tytułu zadłużenia przeterminowanego, prowizji i opłat oraz innych należności ubocznych, w tym: kosztów monitów, wezwań do zapłaty i zawiadomień, kosztów zaświadczeń, kosztów wycen nieruchomości oraz innych składników majątkowych stanowiących przedmiot zabezpieczenia lub zaspokojenia wierzytelności banku, kosztów monitorowania inwestycji kredytobiorcy, kosztów zastępczego wykonania obowiązków kredytobiorcy przez bank, kosztów obsługi prawnej, kosztów sądowych, kosztów ustanowienia, zmiany, utrzymania w mocy i zwolnienia zabezpieczeń kredytu, odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie; jako księgi współobciążone wskazane są księgi wieczyste Kw numer PL1P/00135613/0, PL1P/00135614/7, PL1P/00083496/3, PL1P/00083498/7, PL1P/00083497/0; nadto w polu inne informacje wskazano, iż niniejsza hipoteka współobciąża nieruchomości objęte księgami wieczystymi LD1K/00042857/0 i LD1K/00031314/2 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Kutnie. ----------

Powyższe potwierdzają załączony do niniejszego aktu notarialnego odpis zwykły księgi wieczystej Kw numer PL1P/00087908/3, stan na dzień 1 października 2025 roku, godzina 18:07:27, wydany przez Centralę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych, Plac Narutowicza 6-kwi, 09-402 Płock, w trybie art. 36^4 ust. 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, posiadający moc dokumentu wydawanego przez Sąd bez zaopatrywania go w pieczęć urzędową i podpis upoważnionego pracownika, identyfikator do weryfikacji dokumentu: 45a71be2-8dc9-4b56-937b-2b5e09a4a2f9, sygnatura wniosku o wydanie dokumentu: EUKW/1.10/1095/2025 oraz oświadczenia Stawającej. ----------

3. Pani Elżbieta Romanowska-Wolny działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: „WAN 44" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

oświadcza, że reprezentowana przez nią spółka jest w udziale wynoszącym **2/100 (dwa łamane przez sto)** części, współużytkownikiem wieczystym zabudowanej nieruchomości położonej w województwie mazowieckim, gminie Miasto Płock, powiecie Miasto Płock, w Płocku, przy ulicy Popłacińskiej, stanowiącej działkę gruntu numer **3098/11** (trzy tysiące dziewięćdziesiąt osiem łamane przez jedenaście), o powierzchni 1.674 m^2 (jeden tysiąc sześćset siedemdziesiąt cztery metry kwadratowe) oraz w takim samym udziałle współwłaścicielem usytuowanych na tej działce gruntu budynku, budowli i urządzeń stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Płocku, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw numer PL1P/00083498/7** i które to prawo użytkowania wieczystego nieruchomości wraz z prawem własności budynku, budowli i urządzeń, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności zwane jest w dalszej treści tego aktu **„Nieruchomością Nr 3"**.----------

W dziale I-O powyższej księgi wieczystej: ----------

a) ujawniona jest działka gruntu numer 3098/11 (trzy tysiące dziewięćdziesiąt osiem łamane przez jedenaście), o powierzchni 1.674 m^2 (jeden tysiąc sześćset siedemdziesiąt cztery metry kwadratowe), co do której jako sposób korzystania wpisano „Ba – tereny przemysłowe", ----------
b) ujawniony jest 1 (jeden) budynek niemieszkalny. ----------

W dziale I-Sp powyższej księgi wieczystej: ----------

a) jako okres użytkowania wpisano dzień 5 grudnia 2089 roku,----------
b) jako sposób korzystania wpisano: „działka gruntu w wieczystym użytkowaniu i budynek stanowiący odrębny od gruntu przedmiot własności". ----------

W dziale II powyższej księgi wieczystej jako właściciel wpisany jest Skarb Państwa, zaś jako współużytkownik wieczysty i współwłaściciel budynku stanowiącego odrębną nieruchomość wpisana jest m.in. spółka pod firmą: „WAN 44" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON: 14116883600000, w udziale wynoszącym 1/100 (jeden łamane przez sto) części oznaczonym w księdze wieczystej numerem 17 (siedemnaście) oraz w udziale

wynoszącym 1/100 (jeden łamane przez sto) części oznaczonym w księdze wieczystej numerem 18 (osiemnaście). ----------

W dziale III powyższej księgi wieczystej wpisów nie ma. --

W dziale IV powyżej księgi wieczystej:----------

a) ujawniona jest wzmianka o wniosku REP.C./NOTA/877167/25 z dnia 1 października 2025 roku, ----------

b) wpisana jest hipoteka obciążająca udział w Nieruchomości Nr 3 nie będący przedmiotem niniejszej czynności, ----------

c) wpisana jest obciążająca przysługujące spółce pod firmą: „WAN 17" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oraz spółce pod firmą: „WAN 44" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie udziały w Nieruchomości Nr 4 hipoteka umowa łączna do kwoty 30.000.000,- zł (trzydzieści milionów złotych) ustanowiona na rzecz VELOBANK Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, REGON: 523075467, KRS: 0000991173, zabezpieczająca wierzytelności wynikające z Umowy korporacyjnej linii kredytowej odnawialnej nr REW\2413186 z dnia 15 lutego 2024 roku, zmienionej Aneksem nr 1 z dnia 4 września 2024 roku, tj. spłatę kredytu, odsetek obliczanych według zmiennej stopy procentowej, odsetek z tytułu zadłużenia przeterminowanego, prowizji i opłat oraz innych należności ubocznych, w tym: kosztów monitów, wezwań do zapłaty i zawiadomień, kosztów zaświadczeń, kosztów wycen nieruchomości oraz innych składników majątkowych stanowiących przedmiot zabezpieczenia lub zaspokojenia wierzytelności banku, kosztów monitorowania inwestycji kredytobiorcy, kosztów zastępczego wykonania obowiązków kredytobiorcy przez bank, kosztów obsługi prawnej, kosztów sądowych, kosztów ustanowienia, zmiany, utrzymania w mocy i zwolnienia zabezpieczeń kredytu, odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie; jako księgi współobciążone wskazane są księgi wieczyste Kw numer PL1P/00135613/0, PL1P/00135614/7, PL1P/00083496/3, PL1P/00087908/3, PL1P/00083497/0; nadto w polu inne informacje wskazano, iż niniejsza hipoteka współobciąża nieruchomości objęte księgami wieczystymi LD1K/00042857/0 i LD1K/00031314/2 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Kutnie. ----------

Powyższe potwierdzają załączony do niniejszego aktu notarialnego odpis zwykły księgi wieczystej Kw numer PL1P/00083498/7, stan na dzień 1 października 2025 roku, godzina 18:06:14, wydany przez Centralę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych, Plac Narutowicza 6-kwi, 09-402 Płock, w trybie art. 36^4 ust. 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, posiadający moc dokumentu wydawanego przez Sąd bez zaopatrywania go w pieczęć urzędową i podpis upoważnionego pracownika, identyfikator do weryfikacji dokumentu: 99dbfeba-99ae-4e4a-96e2-5a835499024b, sygnatura wniosku o wydanie dokumentu: EUKW/1.10/1090/2025 oraz oświadczenia Stawającej. ----------

4. Pani Elżbieta Romanowska-Wolny działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: „WAN 44" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadcza, że reprezentowana przez nią spółka jest w udziale wynoszącym **4/100 (cztery łamane przez sto)** części, współużytkownikiem wieczystym zabudowanej nieruchomości położonej w województwie mazowieckim, gminie Miasto Płock, powiecie Miasto Płock, w Płocku, przy ulicy Popłacińskiej, stanowiącej działkę gruntu numer **3100/12** (trzy tysiące sto łamane przez dwanaście), o powierzchni 4.109 m^2 (cztery tysiące sto dziewięć metrów kwadratowych) oraz w takim samym udziale współwłaścicielem usytuowanych na tej działce gruntu budynku, budowli i urządzeń stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Płocku, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **Kw numer PL1P/00083497/0** i które to prawo użytkowania wieczystego nieruchomości wraz z prawem własności budynku, budowli i urządzeń stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności zwane jest w dalszej treści tego aktu **„Nieruchomością Nr 4"**. ---

W dziale I-O powyższej księgi wieczystej: ----------

a) ujawniona jest działka gruntu numer 3100/12 (trzy tysiące sto łamane przez dwanaście), o powierzchni 4.109 m^2 (cztery tysiące sto dziewięć metrów kwadratowych), co do której jako sposób korzystania wpisano „Ba – tereny przemysłowe", ----------

b) ujawniony jest 1 (jeden) budynek niemieszkalny. ----------

W dziale I-Sp powyższej księgi wieczystej jako okres użytkowania wpisano dzień 5 grudnia 2089 roku. ----------

W dziale II powyższej księgi wieczystej jako właściciel wpisany jest Skarb Państwa, zaś jako współużytkownik wieczysty i współwłaściciel budynku stanowiącego odrębną nieruchomość wpisana jest m.in. spółka pod firmą: „WAN 44" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON: 14116883600000, w udziale wynoszącym 2/100 (dwa łamane przez sto) części oznaczonym w księdze wieczystej numerem 15 (piętnaście) oraz w udziale wynoszącym 2/100 (dwa łamane przez sto) części oznaczonym w księdze wieczystej numerem 16 (szesnaście). ----------

W dziale III powyższej księgi wieczystej wpisów nie ma. --

W dziale IV powyżej księgi wieczystej:----------

a) ujawniona jest wzmianka o wniosku REP.C./NOTA/877167/25 z dnia 1 października 2025 roku, ----------

b) wpisana jest obciążająca przysługujące spółce pod firmą: „WAN 17" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oraz spółce pod firmą: „WAN 44" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie udziały w Nieruchomości Nr 4 hipoteka umowa łączna do kwoty 30.000.000,- zł (trzydzieści milionów złotych) ustanowiona na rzecz VELOBANK Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, REGON: 523075467, KRS: 0000991173, zabezpieczająca wierzytelności wynikające z Umowy korporacyjnej linii kredytowej odnawialnej nr REW\2413186 z dnia 15 lutego 2024 roku, zmienionej Aneksem nr 1 z dnia 4 września 2024 roku, tj. spłatę kredytu, odsetek obliczanych według zmiennej stopy procentowej, odsetek z tytułu zadłużenia przeterminowanego, prowizji i opłat oraz innych należności ubocznych, w tym: kosztów monitów, wezwań do zapłaty i zawiadomień, kosztów zaświadczeń, kosztów wycen nieruchomości oraz innych składników majątkowych stanowiących przedmiot zabezpieczenia lub zaspokojenia wierzytelności banku, kosztów monitorowania inwestycji kredytobiorcy, kosztów zastępczego wykonania obowiązków kredytobiorcy przez bank, kosztów obsługi prawnej, kosztów sądowych, kosztów ustanowienia, zmiany, utrzymania w mocy i

zwolnienia zabezpieczeń kredytu, odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie; jako księgi współobciążone wskazane są księgi wieczyste Kw numer PL1P/00135613/0, PL1P/00135614/7, PL1P/00083496/3, PL1P/00087908/3, PL1P/00083498/7; nadto w polu inne informacje wskazano, iż niniejsza hipoteka współobciąża nieruchomości objęte księgami wieczystymi LD1K/00042857/0 i LD1K/00031314/2 prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Kutnie. ----------

Powyższe potwierdzają załączony do niniejszego aktu notarialnego odpis zwykły księgi wieczystej Kw numer PL1P/00083497/0, stan na dzień 1 października 2025 roku, godzina 18:06:27, wydany przez Centralę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych, Plac Narutowicza 6-kwi, 09-402 Płock, w trybie art. 36^4 ust. 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, posiadający moc dokumentu wydawanego przez Sąd bez zaopatrywania go w pieczęć urzędową i podpis upoważnionego pracownika, identyfikator do weryfikacji dokumentu: bc860669-89d0-41fc-96c6-a6136a2a7498, sygnatura wniosku o wydanie dokumentu: EUKW/1.10/1091/2025 oraz oświadczenia Stawającej. ----------

5. Pani Elżbieta Romanowska-Wolny działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: „WAN 44" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadcza ponadto, że:----------

a) udziały w Nieruchomościach Nr 1 i Nr 2 spółka pod firmą: „WAN 44" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie nabyła na podstawie: -----

- *Umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych oraz własności stanowiących odrębne nieruchomości budynków* sporządzonej w dniu 14 grudnia 2007 roku przez [redacted] w Warszawie, aktem notarialnym za Repertorium A numer 7593/2007,----------
- *Umowy sprzedaży* sporządzonej w dniu 11 maja 2011 roku przez [redacted] - notariusza w Warszawie, aktem notarialnym za Repertorium A numer 3126/2011, ----------

– *Umowy sprzedaży* sporządzonej w dniu 30 maja 2012 roku przez [redacted] - notariusza w Warszawie, aktem notarialnym za Repertorium A numer 5693/2012, ----------

b) udziały w Nieruchomościach Nr 3 i Nr 4 spółka pod firmą: „WAN 44" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie nabyła na podstawie: -----

– *Umowy sprzedaży* sporządzonej w dniu 11 maja 2011 roku przez [redacted] – notariusza w Warszawie, aktem notarialnym za Repertorium A numer 3126/2011, ----------

– *Umowy sprzedaży* sporządzonej w dniu 30 maja 2012 roku przez [redacted] – notariusza w Warszawie, aktem notarialnym za Repertorium A numer 5693/2012, ----------

c) reprezentowana przez nią Spółka zawarła w dniu 1 października 2025 roku ze spółką pod firmą „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie umowę w sprawie zobowiązania do ustanowienia zabezpieczenia na podstawie której zobowiązała się, w zamian za świadczenie pieniężne, do ustanowienia na Nieruchomościach Nr 1 i Nr 2 oraz udziałach w Nieruchomościach Nr 3 i Nr 4 hipoteki opisanej w pkt d) poniżej oraz do ustanowienia tytułu egzekucyjnego na podstawie art. 777 § 1 pkt 6) Kodeksu Postępowania Cywilnego, na mocy którego podda się egzekucji z Nieruchomości Nr 1 i Nr 2 oraz udziałów w Nieruchomości Nr 3 i Nr 4 stanowiących przedmiot tej hipoteki (jako część hipoteki łącznej), co do obowiązku zapłaty kwoty nie niższej niż 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu, Odsetek oraz Premii, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, ----------

d) aktem notarialnym *Oświadczenie o ustanowieniu hipoteki* sporządzonym w dniu 1 października 2025 roku przez czyniącego notariusza, za Repertorium A numer 3575/2025, Spółka złożyła oświadczenie o ustanowieniu m.in. na Nieruchomościach Nr 1 i Nr 2 oraz udziałach w Nieruchomościach Nr 3 i Nr 4, na rzecz na Administratora Zabezpieczeń, tj. spółki pod firmą: GWW Grynhoff i Partnerzy

Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka partnerska z siedzibą w Warszawie (ulica Książęca numer 4, 00-498Warszawa, NIP: 7792022623, REGON: 631226810), wpisanej do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS: 0000541501, **hipoteki umownej łącznej do kwoty 46.500.000,- zł (czterdzieści sześć milionów pięćset tysięcy złotych),** tytułem zabezpieczenia wszelkich wierzytelności wynikających z wyemitowanych przez Emitenta Obligacji serii G, na podstawie Uchwały Nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie z dnia 22 września 2025 roku w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii G w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji, Uchwały Nr 4/IX/2025 Zarządu Spółki pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie z dnia 22 września 2025 roku w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii G w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji i ustalenia warunków ich emisji oraz Uchwały Nr 1/X/2025 Zarządu Spółki pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie z dnia 1 października 2025 roku w sprawie zwiększenia maksymalnej wielkości oferty obligacji serii G, w szczególności tytułem zabezpieczenia wszelkich należności z tytułu Obligacji, w szczególności Kwoty Wykupu, Kwoty Odsetek, Premii oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta (Emitent zamierza dokonać emisji do 31.000 (trzydziestu jeden tysięcy) sztuk obligacji serii G, zwykłych na okaziciela, o wartości nominalnej 1.000,- zł (tysiąc złotych) każda, o łącznej wartości nominalnej do 31.000.000,- zł (trzydziestu jeden milionów złotych), których cena emisyjna uzależniona była od dnia, w którym został założony zapis na Obligacje, o terminie wykupu przypadający na dzień 10 października 2028 roku, o oprocentowaniu zmiennym równym Stopie Bazowej powiększonej o Marżę równą sumie Marży Podstawowej (w wysokości 5,50 p.p.) oraz Marży Dodatkowej, wypłacanym na zasadach wskazanych w WEO, których termin, miejsce i sposób wykupu został określony w pkt 11 – 12 WEO podpisanych

przez Emitenta w formie z kwalifikowanym podpisem elektronicznym w dniu 22 września 2025 roku, zmienionych Aneksem Nr 1 z dnia 1 października 2025 roku) (dalej również jako **„Hipoteka"**) i wzmianki o wnioskach REP.C./NOTA/877167/25 z dnia 1 października 2025 roku, ujawnione w działach IV ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości Nr 1, Nr 2, Nr 3 i Nr 4 dotyczą wniosków o wpis tej Hipoteki, zgodnie z powołanym wyżej aktem notarialnym,----------

e) za wyjątkiem obciążenia opisanymi w niniejszym akcie służebnościami oraz hipoteką umowną łączną ustanowioną na rzecz VELOBANK Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie oraz z zastrzeżeniem pkt d) powyżej, Nieruchomość Nr 1 wolna jest od długów, nie jest obciążona żadnymi innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi, prawami osób trzecich, prawem dożywocia, ani ograniczeniami w rozporządzaniu,----------

f) za wyjątkiem obciążenia hipoteką umowną łączną ustanowioną na rzecz VELOBANK Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie oraz z zastrzeżeniem pkt d) powyżej, Nieruchomość Nr 2 wolna jest od długów, nie jest obciążona żadnymi innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi, prawami osób trzecich, prawem dożywocia, ani ograniczeniami w rozporządzaniu,----------

g) za wyjątkiem obciążenia opisaną w niniejszym akcie hipoteką umową łączną ustanowioną na rzecz VELOBANK Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie oraz z zastrzeżeniem pkt d) powyżej, przysługujące Spółce udziały w Nieruchomościach Nr 3 i Nr 4, wolne są od długów, nie są obciążone żadnymi innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi, prawami osób trzecich, prawem dożywocia, ani ograniczeniami w rozporządzaniu,----------

h) z zastrzeżeniem pkt d) powyżej, stan prawny ujawniony w powołanych wyżej księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości Nr 1, Nr 2, Nr 3 i Nr 4 nie uległ zmianie do chwili obecnej, a w szczególności nie wpłynęły do Sądu żadne inne wnioski mające za przedmiot dokonanie wpisów w tych księgach wieczystych, a dotyczące Nieruchomości Nr 1 lub Nr 2 lub przysługujących Spółce udziałów w Nieruchomościach Nr 3 lub Nr 4,----------

i) nie istnieją żadne niewykonane zarządzenia władz administracyjnych, samorządowych ani roszczenia prywatno-prawne osób trzecich, a nadto nie toczą się żadne postępowania administracyjne lub sądowe, w tym egzekucyjne, których przedmiotem byłyby Nieruchomości Nr 1 lub Nr 2 lub przysługujące Spółce udziały w Nieruchomościach Nr 3 lub Nr 4 i które uniemożliwiałyby zawarcie niniejszej umowy,----------

j) do dnia dzisiejszego Spółka pod firmą: „WAN 44" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie nie zawierała żadnych umów mających za przedmiot zobowiązanie do zbycia Nieruchomości Nr 1 lub Nr 2 lub przysługujących Spółce udziałów w Nieruchomościach Nr 3 lub Nr 4,----------

k) Nieruchomość Nr 1, Nr 2, Nr 3 lub Nr 4 nie stanowią przedsiębiorstwa lub zorganizowanej części przedsiębiorstwa spółki pod firmą: „WAN 44" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, ----------

l) spółka pod firmą: „WAN 44" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie nie zalega z opłatami podatku od nieruchomości oraz podatkami i innymi płatnościami, co do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa (j.t. Dz.U. z 2025 roku, poz. 111). ----------

§3. działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: „WAN 44" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadcza ponadto, że:----------

a) Spółka nie jest państwową osobą prawną w rozumieniu art. 1a ustawy z dnia 16 grudnia 2016 roku o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz.U. z 2016 roku, poz. 2259),----------

b) do dokonania czynności objętej niniejszym aktem, nie jest wymagana zgoda Zgromadzenia Wspólników spółki pod firmą: „WAN 44" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie ani żadnego innego organu reprezentowanej przez nią Spółki, ----------

c) Spółka nie jest dłużnikiem osobistym Administratora Zabezpieczeń. ----------

§4.1. Pani Elżbieta Romanowska-Wolny działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: „WAN 44" Spółka z ograniczoną

odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, co do obowiązku zapłaty wszelkich wierzytelności pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu, Odsetek oraz Premii, których wysokości i sposób wypłaty został określony w WEO, jak również wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy związanych z dochodzeniem od Emitenta wykonania zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, w tym odsetek ustawowych za opóźnienie, poddaje reprezentowaną przez siebie Spółkę, na rzecz Administratora Zabezpieczeń, tj. spółki pod firmą: GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska z siedzibą w Warszawie (ulica Książęca numer 4, 00-498 Warszawa, NIP: 7792022623, REGON: 631226810), wpisanej do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS: 0000541501, działającego w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy, egzekucji z:----------

a) prawa użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę gruntu numer 3114/3 objętej aktualnie księgą wieczystą **Kw numer PL1P/00083496/3** oraz prawa własności usytuowanych na tej działce gruntu budynków, budowli i urządzeń, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, opisanych w §2.1. tego aktu, ----------

b) prawa użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę gruntu numer 3100/16 objętej aktualnie księgą wieczystą **Kw numer PL1P/00087908/3** oraz prawa własności usytuowanych na tej działce gruntu urządzeń, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, opisanych w §2.2. tego aktu, ----------

c) udziału wynoszącego **2/100 (dwa łamane przez sto) części** we współużytkowaniu wieczystym zabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę gruntu numer 3098/11 objętej aktualnie księgą wieczystą **Kw numer PL1P/00083498/7** oraz takiego samego udziału we współwłasności usytuowanych na tej działce gruntu budynku, budowli i urządzeń stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, opisanego w §2.3. tego aktu,----------

d) udziału wynoszącego **4/100 (dwa łamane przez sto) części** we współużytkowaniu wieczystym zabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę gruntu numer 3100/12

objętej aktualnie księgą wieczystą **Kw numer PL1P/00083497/0** oraz takiego samego udziału we współwłasności usytuowanych na tej działce gruntu budynku, budowli i urządzeń stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, opisanego w §2.4. tego aktu,----------

będących przedmiotem Hipoteki opisanej w §2.5. pkt d) tego aktu, która zostanie ustanowiona na wniosek, którego dotyczą wzmianki o wnioskach REP.C./NOTA/877167/25 z dnia 1 października 2025 roku, ujawnione w działach IV ksiąg wieczystych Kw numer PL1P/00083496/3, Kw numer PL1P/00087908/3, Kw numer PL1P/00083498/7 oraz Kw numer PL1P/00083497/0, w trybie art. 777 §1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego, **do maksymalnej kwoty 46.500.000,- zł (czterdzieści sześć milionów pięćset tysięcy złotych)**. ----------

2. Pani Elżbieta Romanowska-Wolny działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: „WAN 44" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadcza, że zdarzeniem, o którym mowa w art. 777 §1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego, od którego uzależnione jest wykonanie wskazanego w ust. 1 powyżej obowiązku jest złożenie przez Administratora Zabezpieczenia sporządzonego w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym wezwania do zapłaty całości lub części wierzytelności z tytułu Obligacji Serii G wraz ze sporządzonym w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym oświadczeniem, stwierdzającym, że wierzytelność wynikająca z Obligacji Serii G stała się wymagalna, które zostanie przesłane Emitentowi w formie przesyłki rejestrowanej, o której mowa w art. 3 pkt 23 ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe (Dz.U. z 2024 r. poz. 1640 tj. ze zm.) („**Prawo Pocztowe**"), na ostatni adres Emitenta wskazany w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu nadania tej przesyłki. ----------

3. Pani Elżbieta Romanowska-Wolny działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: „WAN 44" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadcza, że nie wykluczając innych środków dowodowych, udowodnienie przez Administratora Zabezpieczeń zdarzenia wskazanego w ust. 2 powyżej, nastąpi poprzez dołączenie do wniosku o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności: ----------

a) wskazanych w ust. 2 powyżej wezwania do zapłaty wraz z oświadczeniem

Administratora Zabezpieczeń lub poświadczonych notarialnie kopii tych dokumentów oraz ----------

b) potwierdzenia nadania wyżej wskazanej przesyłki rejestrowanej na ostatni adres Emitenta wskazany w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu nadania tej przesyłki, które to potwierdzenie nadania, stosownie do ustawy Prawo pocztowe, ma moc dokumentu urzędowego (o którym mowa w art. 786 Kodeksu postępowania cywilnego). ----------

4. Pani Elżbieta Romanowska-Wolny działająca w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: „WAN 44" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oświadcza, że Administrator Zabezpieczeń może wystąpić z wnioskiem o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w zakresie wskazanym w §4.1. powyżej, jednokrotnie lub wielokrotnie (tj. zawsze, gdy wystąpi opisane powyżej zdarzenie), aż do wyczerpania maksymalnej kwoty wskazanej w §4.1. powyżej, jednakże nie później niż **do dnia 31 grudnia 2030 roku**.----------

§5. Przy akcie okazano:----------

1) wydruk tekstu jednolitego sporządzonych w formie elektronicznej Warunków emisji Obligacji serii G spółki pod firmą „WAN" S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 22 września 2025 roku, zmienionych Aneksem Nr 1 z dnia 1 października 2025 roku,
2) wydruk sporządzonej w formie elektronicznej Umowy o pełnienie funkcji administratora hipoteki i zabezpieczeń z dnia 22 września 2025 roku,----------
3) wydruk Uchwały Nr 4/IX/2025 Zarządu Spółki pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie z dnia 22 września 2025 roku w sprawie w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii Gw ramach bezprospektowego programu emisji obligacji i ustalenia warunków ich emisji.----------
4) wydruk Uchwały Nr 1/X/2025 Zarządu Spółki pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie z dnia 1 października 2025 roku w sprawie zwiększenia maksymalnej wielkości oferty obligacji serii G----------

§6. Koszty tego aktu ponosi Spółka pod firmą: „WAN 44" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie. ----------

§7. Wypisy tego aktu należy wydawać również Administratorowi Zabezpieczeń. ----------

§8. Notariusz poinformował Stawającą o treści i skutkach wynikających z art. 777 §1 pkt 6) kodeksu postępowania cywilnego. ----------

Notariusz poinformował Stawającą 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). ----------

Notariusz poinformował ponadto Stawającą, iż w małżeństwie czyniącego notariusza obowiązuje ustrój rozdzielności majątkowej małżeńskiej ustanowiony umową majątkową małżeńską. ----------

§9. Koszty aktu: ----------

1) taksa notarialna na podstawie §3, §5 Rozp. Min. Spraw. z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (j.t. Dz.U. z 2024 roku, poz. 1566)---------- **5.900,-zł**
2) podatek od towarów i usług VAT (23%), na podstawie art. 146ef w związku z art.41 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2024 roku, poz. 361, ze zm.) ----------**1.357,- zł**

Podane opłaty nie obejmują kosztów wypisów i odpisów tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów lub odpisów.----------

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

Na oryginale właściwe podpisy Stawającej i notariusza

Repertorium A numer 3589/2025 ----------

Wypis tego aktu 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,- 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 ------- ---------- **0,23 zł**

Warszawa, dnia 1 października 2025 roku.----------

Adam Szczepański
notariusz