NOTA INFORMACYJNA

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

obligacji zwykłych na okaziciela serii I

wyemitowanych przez „WAN" S.A. z siedzibą w Warszawie

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

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

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

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

Autoryzowany Doradca:

NOBLE SECURITIES
DOM MAKLERSKI

Data sporządzenia Noty Informacyjnej: 19 maja 2026 r.

I. OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W NOCIE INFORMACYJNEJ

1.1 Emitent

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

W imieniu Emitenta:

Aneta Zdulska

Elektronicznie podpisany przez Aneta Zdulska
Data: 2026.05.19 20:13:46 +02'00'

PODPIS ZAUFANY
SERGIUSZ **KULKA**
19.05.2026 21:31:24 GMT+0200
Dokument podpisany elektronicznie podpisem zaufanym

Aneta Zdulska

Członek Zarządu

Sergiusz Kulka

Członek Zarządu

1.2 Autoryzowany Doradca

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

W imieniu Autoryzowanego Doradcy:

NOBLE SECURITIES DOM MAKLERSKI

Signed by / Podpisano przez:
Dominik Ucieklak
Date / Data: 2026-05-19 17:12

Dominik Ucieklak

Prezes Zarządu

NOBLE SECURITIES

Signed by / Podpisano przez:
Wojciech Jan Gąsowski
Date / Data: 2026-05-19 15:51

Wojciech Gąsowski

Prokurent

II. WSTĘP

2.1 Podstawowe informacje o Emitencie

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

2.2 Wskazanie wszystkich osób odpowiedzialnych za informacje zamieszczone w nocie informacyjnej

Osoby uprawnione do reprezentowania Emitenta:

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

Sposób reprezentacji Emitenta:

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

a) Prezes Zarządu działający samodzielnie;

b) dwaj członkowie Zarządu działający łącznie;

c) jeden Członek Zarządu łącznie z prokurentem.

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

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

2.4 Podstawowe informacje o Autoryzowanym Doradcy

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

SPIS TREŚCI

I.	**OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W NOCIE INFORMACYJNEJ**	**2**
1.1	Emitent	2
1.2	Autoryzowany Doradca	2
II.	**WSTĘP**	**3**
2.1	Podstawowe informacje o Emitencie	3
2.2	Wskazanie wszystkich osób odpowiedzialnych za informacje zamieszczone w nocie informacyjnej	3
2.3	Informacje czy działalność prowadzona przez emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu – dodatkowo przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał	3
2.4	Podstawowe informacje o Autoryzowanym Doradcy	4
III.	**CZYNNIKI RYZYKA**	**7**
IV.	**DANE O OBLIGACJACH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU**	**27**
4.1	Cele emisji	27
4.2	Rodzaj dłużnych instrumentów finansowych	27
4.3	Wielkość emisji.	28
4.4	Wartość nominalna oraz cena emisyjna	28
4.5	Informacja o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika 4 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu	28
4.6	Wykup Obligacji	29
4.6.1	Natychmiastowy, wcześniejszy wykup Obligacji	30
4.7	Warunki wypłaty oprocentowania	31
4.8	Wysokość i forma przedmiotu zabezpieczenia oraz oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia	32
4.9	Zgromadzenie Obligatariuszy	47
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	48
4.11	Dane umożliwiające potencjalnym nabywcom instrumentów dłużnych orientację w efektach przedsięwzięcia, które ma być sfinansowane z emisji instrumentów dłużnych, oraz zdolność emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z instrumentów dłużnych, jeżeli przedsięwzięcie jest określone	49
4.12	Ogólne informacje o ratingu przyznanym emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej oceny oraz odesłanie do szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych	50
4.13	Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na pieniężne	50
4.14	W przypadku ustanowienia jakiejkolwiek formy zastawu lub hipoteki jako zabezpieczenia wierzytelności wynikających z dłużnych instrumentów finansowych - wycenę przedmiotu zastawu lub hipoteki dokonaną przez uprawniony podmiot lub skrót tej wyceny	50
4.15	W przypadku emisji obligacji zamiennych na akcje – dodatkowo: a) liczba głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta, która przysługiwałaby z objętych akcji - w przypadku, gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych Obligacji, b) ogólna liczba głosów na walnym zgromadzeniu emitenta - w przypadku, gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych obligacji	51

4.16 W przypadku emisji obligacji z prawem pierwszeństwa - dodatkowo: a) liczba akcji przypadających na jedną obligację, b) cena emisyjna akcji lub sposób jej ustalenia, c) terminy, od których przysługują i wygasają prawa obligatariuszy do nabycia tych akcji 51

4.17 Oświadczenie emitenta stwierdzające, że według niego jego aktywa obrotowe wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb, to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia noty informacyjnej, a jeśli nie - wskazanie w jaki sposób zamierza zapewnić potrzebne dodatkowo aktywa obrotowe 51

4.18 Informacje o wyemitowanych i niewykupionych obligacjach Emitenta 51

V. ZAŁĄCZNIKI 52

5.1 Definicje i objaśnienia skrótów

5.2 Odpis z Krajowego Rejestru Sądowego Emitenta

5.3 Aktualny tekst statutu Emitenta

5.4 Uchwały stanowiące podstawę emisji Obligacji

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

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

5.4.3 Uchwała Zarządu „WAN" S.A. – Uchwała Emisyjna

5.4.4 Uchwała Zarządu „WAN" S.A. – Uchwała w sprawie Przydziału Obligacji

5.5 Warunki Emisji Obligacji

5.6 Umowa z AZ

5.7 Oświadczenie Emitenta i Administratora Zabezpieczeń o ustanowieniu zabezpieczeń

III. CZYNNIKI RYZYKA

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

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

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

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

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

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

Ryzyko refinansowania i ograniczony dostęp do zewnętrznych źródeł finansowania

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

Zobowiązania z tytułu obligacji stanowią jednostkowo najwyższe zobowiązania Grupy Emitenta. Na datę Noty Informacyjnej pozostające do spłaty zobowiązania z tytułu obligacji (według ich wartości nominalnej) wyniosły łącznie 113.000.000 (sto trzynaście milionów) złotych. Emitent terminowo spłaca zobowiązania z tytułu obligacji, w tym niektóre ze zobowiązań spłaca przed terminem ich wykupu. Nie można jednak wykluczyć, że w przyszłości pojawią się trudności z terminową obsługą zobowiązań z tytułu obligacji, w tym w szczególności ograniczenia w możliwości refinansowania ich kolejnymi seriami obligacji.

Drugą największą kategorią zobowiązań Grupy Emitenta są kredyty bankowe, jednostkowo najwyższymi zobowiązaniami Grupy Emitenta jest przyznany przez VELO BANK S.A. kredyt odnawialny na kwotę 20.000.000 (dwadzieścia milionów) złotych, którego termin spłaty przypada 30 grudnia 2026 r. Na Datę Noty Informacyjnej, saldo tego kredytu wynosi 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych. Należy mieć na uwadze, że termin spłaty kredytu przypada przed Dniem Wykupu Obligacji i może częściowo ograniczyć zdolność Grupy Emitenta do obsługi innych zobowiązań, w tym zobowiązań z tytułu Obligacji.

Emitent przewiduje, że źródłem spłaty ww. zobowiązań będą środki uzyskane ze sprzedaży aktywów Grupy Emitenta i wypracowane wyniki finansowe, a w ostateczności także pozyskane nowe finansowanie dłużne lub rolowanie (refinansowanie) kredytu.

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

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

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

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

Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji

Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów, co wiąże się z ryzykiem utraty całości lub części zainwestowanych środków. Spełnienie przez Emitenta świadczeń pieniężnych z Obligacji polega na wykupie Obligacji poprzez zapłatę wartości nominalnej Obligacji oraz na zapłacie odsetek, a w przypadku Wcześniejszego Wykupu Obligacji na żądanie Emitenta – także na zapłacie Premii określonej w Warunkach Emisji. Świadczenia te mogą nie zostać wykonane albo ich wykonanie może ulec opóźnieniu, jeżeli na skutek pogorszenia sytuacji finansowej Emitenta nie będzie on dysponował odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminie ich wymagalności.

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

Skutkiem niedokonania wykupu Obligacji w terminie może być postawienie w stan wymagalności zobowiązań Emitenta, których niewykonanie może doprowadzić do upadłości lub restrukturyzacji Emitenta, co w konsekwencji dla inwestora oznacza ryzyko utraty całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje. Odsetki mogą także nie zostać wypłacone na skutek zajęcia środków pieniężnych Emitenta w egzekucji prowadzonej przeciwko Emitentowi lub problemów technicznych. Dodatkowo Warunki Emisji zawierają szereg klauzul, których naruszenie daje prawo Obligatariuszowi (po spełnieniu określonych działań i wypełnieniu odpowiedniej procedury) do żądania Wcześniejszego Wykupu Obligacji przez Emitenta na żądanie Obligatariusza. W szczególności istnieje ryzyko, że w przypadku zażądania Wcześniejszego Wykupu Obligacji, Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków na realizację takiego żądania Wcześniejszego Wykupu Obligacji. W wypadku niewypłacalności Emitenta oraz w wypadku jego upadłości lub restrukturyzacji Obligatariusz może nie odzyskać całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje. Emitent może stać się niewypłacalny, jeżeli utraci zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych albo gdy jego zobowiązania pieniężne będą przekraczać wartość jego majątku.

Zgodnie z przepisami Prawa Upadłościowego (i) domniemywa się, że dłużnik utracił zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych, jeżeli opóźnienie w wykonaniu zobowiązań pieniężnych przekracza trzy miesiące, (ii) domniemywa się, że zobowiązania pieniężne dłużnika przekraczają wartość jego majątku, jeżeli zgodnie z bilansem jego zobowiązania, z wyłączeniem rezerw na zobowiązania oraz zobowiązań wobec jednostek powiązanych, przekraczają wartość jego aktywów, a stan ten utrzymuje się przez okres przekraczający dwadzieścia cztery miesiące. W sytuacji niewypłacalności może zostać ogłoszona upadłość Emitenta. W takiej sytuacji spłata jego zobowiązań, a w tym zobowiązań z Obligacji, będzie podlegała regulacjom Prawa Upadłościowego. Przepisy te uniemożliwiają również skuteczną realizację przez Obligatariuszy uprawnienia do żądania Wcześniejszego Wykupu Obligacji. Skutkiem ogłoszenia upadłości Emitenta będzie natychmiastowa wymagalność jego zobowiązań, w tym zobowiązań z Obligacji. Wierzyciele będą zaspokajani na zasadach i w kolejności wskazanej w przepisach Prawa Upadłościowego. Zgodnie z tymi przepisami, wierzytelności z Obligacji będą zaspokajane po zaspokojeniu m.in. kosztów postępowania upadłościowego, należności pracowników powstałych przed ogłoszeniem upadłości, składek na ubezpieczenie społeczne za trzy ostatnie lata przed ogłoszeniem upadłości. Pomimo niewypłacalności Emitenta, wniosek o ogłoszenie upadłości może zostać oddalony lub postępowanie upadłościowe może zostać umorzone z uwagi na brak majątku Emitenta wystarczającego na zaspokojenie kosztów postępowania lub jeżeli majątek ten wystarcza jedynie na zaspokojenie tych kosztów. W razie niewypłacalności lub zagrożenia niewypłacalnością Emitenta, jego zobowiązania, w tym zobowiązania z Obligacji, mogą również podlegać restrukturyzacji, w trybie przepisów Prawa Restrukturyzacyjnego. W razie wszczęcia postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego, prowadzenie egzekucji wobec Emitenta w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji może nie być możliwe lub może być ograniczone przez przepisy prawa lub przez orzeczenia sądu, w szczególności w kontekście ograniczeń co do możliwości wykupu Obligacji, jakie przepisy ww. aktów prawnych przewidują w przypadku złożenia wniosku o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego lub otwarcia tego postępowania, czy też w przypadku złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości lub ogłoszenia upadłości Emitenta. Inwestorzy podejmując decyzje inwestycyjne powinni więc być w szczególności świadomi wysokiego ryzyka związanego z inwestowaniem wszystkich środków w obligacje jednego podmiotu i związanej z tym konieczności zachowania stosownej dywersyfikacji inwestycji.

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

Ryzyko utraty płynności finansowej

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

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

Ryzyko związane z pozyskiwaniem finansowania dłużnego

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

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

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

Ryzyko walutowe

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

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

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

Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich

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

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

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

Ryzyko związane ze zmianą cen nieruchomości oraz warunków najmu

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

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

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

Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną

Poziom przychodów Emitenta uzależniony jest w szczególności od: zamożności ludności w regionach, w których Emitent prowadzi lub zamierza prowadzić działalność deweloperską, w szczególności mieszkańców Warszawy, Krakowa, Łodzi i Płocka, dynamiki wzrostu gospodarczego, poziomu bezrobocia, konsumpcji indywidualnej, wskaźników optymizmu konsumentów, poziomu kursu euro wobec złotego oraz polityki fiskalnej państwa. Poziom przychodów Emitenta uzależniony jest także od dostępności kredytów mieszkaniowych dla klientów indywidualnych. Dobra koniunktura gospodarcza zwiększa siłę nabywczą ludności, chęć poprawy warunków mieszkaniowych oraz skłonność do finansowania zakupu mieszkania kredytem i dostępność takiego finansowania. Przeciwnie, kryzys finansowy na rynkach światowych oraz następujący po nim kryzys długu zmusił banki do zaostrzenia polityki kredytowej (z uwagi na własną ocenę ryzyka oraz zaostrzone wymogi instytucji regulujących i nadzorujących rynek), pociągając za sobą zauważalne ograniczenie popytu na mieszkania, który w wybranych segmentach rynku musiał być dodatkowo stymulowany rządowymi programami wsparcia dla kredytobiorców nabywających pierwsze mieszkanie. Istnieje ryzyko, że w przypadku przedłużającego się osłabienia lub ponownego pogorszenia koniunktury gospodarczej nastąpią dalsze wahania popytu na nowe mieszkania, w tym te oferowane przez Grupę Emitenta, co wpłynie negatywnie na jego perspektywy rozwoju, osiągane wyniki i sytuację finansową.

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

Kryzys na rynkach finansowych może również wywrzeć negatywny wpływ na działalność Grupy Emitenta w inny sposób – przykładowo spowodować upadłość najemców lub instytucji finansowych zapewniających finansowanie.

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

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

Ryzyko związane z sytuacją geopolityczną i konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy i na Bliskim Wschodzie

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. W przypadku przedłużającego się konfliktu zbrojnego na Bliskim Wschodzie, Grupa Emitenta spodziewa się wahań na rynkach surowców i rynkach finansowych. W szczególności wzrostu cen energii, materiałów budowlanych lub kosztów finansowania, co może negatywnie wpływać na koszty realizacji inwestycji deweloperskich oraz na poziom popytu na nieruchomości. Dodatkowo, 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 nieruchomości mogą mieć negatywny wpływ na wysokość wyników finansowych, rentowność, sytuację finansową lub przepływy Grupy Emitenta, co może wprost przełożyć się na obniżenie lub pozbawienie Emitenta zdolności do terminowego wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z Obligacji.

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

Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Projekty deweloperskie wymagają ponoszenia 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 Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka i prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Ryzyko związane ze współpracą z generalnym wykonawcą oraz podwykonawcami

W procesie realizacji projektów deweloperskich Grupa Emitenta współpracuje zarówno z generalnymi wykonawcami oraz ze średnimi i małymi firmami budowlanymi, z którymi zawierane są umowy na poszczególne etapy prac budowlanych. Częściowo są to sprawdzone podmioty, z którymi Grupa Emitenta współpracuje od długiego okresu, jednak dynamiczny rozwój Grupy Emitenta powoduje konieczność poszukiwania i weryfikacji nowych firm wykonawczych. Istnieje ryzyko związane z terminowością realizacji prac oraz ich jakością. Grupa Emitenta w umowach z wykonawcami zastrzega zapisy dotyczące odpowiedzialności z tytułu nienależytego wykonywania prac, ich terminowości, jak również odpowiedzialności w okresie gwarancyjnym. W trakcie realizacji inwestycji Grupa Emitenta nadzoruje wykonywanie umów z wykonawcami, a w szczególności kontroluje jakość i harmonogram wykonywania robót budowlanych gwarantujących wywiązywanie się z terminów zakontraktowanych z klientami. Jednak pomimo tych kontroli nie można zagwarantować, że wszystkie prace zostaną wykonane prawidłowo i w terminie. Istnieje także ryzyko utraty płynności finansowej wykonawców bądź wystąpienia innych problemów organizacyjno-finansowych, co może skutkować całkowitym zaprzestaniem wykonywania przez nich prac. W skrajnych przypadkach może zaistnieć konieczność rozwiązania umowy z wykonawcą, co może przełożyć się na opóźnienia w realizacji danego projektu. Może to wpłynąć w sposób negatywny na działalność i wyniki finansowe Emitenta, a w konsekwencji na wartość rynkową Obligacji, zdolność Emitenta do obsługi zadłużenia z tytułu Obligacji oraz do terminowego wykupu Obligacji.

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

Ryzyko konkurencji ze strony innych podmiotów

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

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

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

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

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.

Historycznie powyższe ryzyko się zmaterializowało, gdy jeden z istotnych najemców powierzchni komercyjnej w Nieruchomości 1 przestał wywiązywać się z zawartej umowy najmu, a Grupa Emitenta zmuszona była rozwiązać z nim umowę. Grupa Emitenta na bieżąco monitoruje wywiązywanie się najemców z zawartych umów, w tym przed jej podpisaniem weryfikuje zdolność najemcy do regulowania zobowiązań, a w przypadku utraty najemcy niezwłocznie podejmuje czynności ukierunkowane na pozyskanie nowego. W ocenie Emitenta, wpływ utraty najemcy w Nieruchomości 1 będzie miał jedynie tymczasowy negatywny wpływ na wyniki osiągane przez Grupę Emitenta z tytułu najmu powierzchni do czasu znalezienia nowego najemcy lub do czasu sprzedaży całej Nieruchomości 1.

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

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 Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność ryzyka jako niskie i prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

3.3 Czynniki ryzyka związane z Obligacjami

Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej, 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, w dniu 31 marca 2026 r. WAN 17 będący właścicielem Nieruchomości Tymczasowej złożył do właściwego sądu wieczystoksięgowego kompletny i prawnie skuteczny wniosek o ustanowienie Hipoteki Tymczasowej na Nieruchomości Tymczasowej na rzecz Administratora Zabezpieczeń jako hipotekę umowną tytułem zabezpieczenia Obligacji wyemitowanych w dniu 1 kwietnia 2026 r. Zgodnie z art. 67 Ustawy o księgach wieczystych i hipotece, do powstania hipoteki niezbędny jest wpis do księgi wieczystej.

Nie ma pewności, że przedmiot Hipoteki Tymczasowej w pełni pokryje zobowiązania wynikające z Obligacji. Ustanawiając Hipotekę Tymczasową jako zabezpieczenie wierzytelności wynikających z Obligacji Emitent jest obowiązany poddać przedmiot Hipoteki Tymczasowej 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. Emitent zwraca uwagę, że wycena Nieruchomości Tymczasowej, Nieruchomości 1, Nieruchomości 2, Nieruchomości 3, Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5 nie obejmuje przewidywań co do przyszłych zmian ich wartości.

Przedstawiona w Warunkach Emisji wycena przedmiotu Hipoteki Tymczasowej, której skrót jest zamieszczony w załączniku nr 2 do Warunków Emisji, została sporządzona przez niezależnego rzeczoznawcę przy zastosowaniu następujących metodologii wyceny, tj. w podejściu mieszanym metodą pozostałościową, oraz w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej. Wycena 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 metodą korygowania ceny średniej przedstawia wartość bieżącą nieruchomości na podstawie cen uzyskiwanych w transakcjach dla nieruchomości podobnych przy zastosowaniu współczynnika korygującego odzwierciedlającego indywidualne cechy wycenianej nieruchomości.

Na Datę Noty Informacyjnej, na części Nieruchomości Tymczasowej objętej pozwoleniem na budowę został rozpoczęty procesy inwestycyjny. Nie ma pewności, że rozpoczęcie i nieukończenie takiego procesu, wpłynie na wzrost wartości Nieruchomości Tymczasowej. Nie można jednak wykluczyć, że przed Dniem Wykupu proces inwestycyjny zostanie zakończony lub Nieruchomość Tymczasowa sprzedana (jako całość lub w części, w tym w szczególności w związku ze sprzedażą i wyodrębnianiem lokali w Inwestycji).

W związku z realizowanym na Nieruchomości Tymczasowej Etapem 1A inwestycji Stocznia Residence, zgodnie z art. 25 Ustawy o ochronie praw nabywcy, WAN 17 zobowiązany jest posiadać pisemną zgodę lub zobowiązanie wierzyciela hipotecznego do udzielenia zgody na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie przez niego pełnej ceny takiego lokalu. Warunki Emisji przewidują możliwość wydawania Promes i Zgód na Bezobciążeniowe Wyodrębnienie Lokalu, w związku z czym w terminie do Dnia Wykupu, przedmiot Hipoteki Tymczasowej będzie obciążany roszczeniami na rzecz osób trzecich związanymi z prowadzonym procesem sprzedaży lokali. Rzeczone obciążenia mogą wpływać na obniżenie wartości przedmiotu Hipoteki Tymczasowej, a co za tym idzie na poziom zabezpieczenia Obligatariuszy. W celu ograniczenia negatywnego wpływu procesu sprzedaży na poziom zabezpieczenia Obligatariuszy wprowadzono w Warunkach Emisji warunki wydawania Promes i Zgód na Bezobciążeniowe Wyodrębnienie Lokali przez AZ, które mają na celu doprowadzenie do stanu, gdzie wartość przedmiotu Hipoteki Tymczasowej nieobciążona takimi roszczeniami zgodnie z Wyceną Niesprzedanych Lokali powiększona o środki zdeponowane na Rachunku do Obsługi Obligacji serii I będzie nie niższa niż łączna wartość nominalna wyemitowanych i niewykupionych Obligacji (w przypadku złożenia oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki Docelowej dodatkowo z uwzględnieniem wartości przedmiotu Hipoteki Docelowej zgodnie z ostatnią Okresową Wyceną oraz jego równorzędnych obciążeń, tj. innych serii obligacji wyemitowanych w ramach Programu, z których wierzytelności będą zabezpieczone Hipoteką Docelową, a także z uwzględnieniem środków zgromadzonych na Rachunku do Obsługi Obligacji). Dodatkowo, warunkiem wydania Promesy będzie złożenie przez Emitenta oświadczenia o braku wystąpienia podstawy do Wcześniejszego Wykupu oraz braku zwłoki w wykonywaniu zobowiązań z Obligacji (ewentualnie również Pozostałych Obligacji). Emitent zwraca uwagę, że pomimo wpisanych roszczeń nabywców lokali w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Tymczasowej, do czasu uzyskania PnU i zawarcia umów przenoszących własność (lub innych umów równoważnych umowom zobowiązującym do przeniesienia własności) użytkownikiem wieczystym całej Nieruchomości Tymczasowej będzie WAN 17, a roszczenia Obligatariuszy będą zaspokajane z całości Nieruchomości Tymczasowej. Po uzyskaniu PnU i przeniesieniu własności do sprzedanych lokali na ich nabywców, wartość Nieruchomości Tymczasowej może spaść poniżej poziomu wskazanego w operacie szacunkowym, którego skrót stanowi załącznik nr 2 do Warunków Emisji. Taka sytuacja może wystąpić w szczególności w sytuacji, gdy zostanie przeniesiona własność do wszystkich lokali w Etapie 1A, a Emitent nie spowoduje ustanowienia Hipoteki Docelowej lub proces budowy Etapu 1B i determinowany tym oczekiwany wzrost wartości Nieruchomości Tymczasowej nie zrekompensuje utraty wartości spowodowanej bezobciążeniowym wyodrębnieniem sprzedanych lokali.

Na Datę Noty Informacyjnej, dla części Nieruchomości Tymczasowej oraz dla Nieruchomości 1, Nieruchomości 2, Nieruchomości 3, Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5 nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i nie została wydana Decyzja o Warunkach Zabudowy, ani pozwolenie na budowę. Nie ma pewności, że w przyszłości takie decyzje zostaną wydane lub zostaną rozpoczęte procesy inwestycyjne. Rozpoczęcie procesu inwestycyjnego, poza uzyskaniem właściwych zgód, może być uzależnione w szczególności od zabezpieczenia wymaganego finansowania na realizację danego przedsięwzięcia, jak również zakontraktowania robót budowlanych. Dochodzenie zaspokojenia wierzytelności z tytułu Obligacji przed uzyskaniem właściwych zgód dla ww. 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. Emitent zwraca uwagę, że w przypadku braku uzyskania Decyzji o Warunkach Zabudowy, nie wystąpi podstawa do ustanowienia Hipoteki Docelowej. Jeżeli według stanu na Dzień Weryfikacji Emitent nie doprowadzi do obniżenia Wskaźnika LTV do poziomu nie niższego niż 80%, zgodnie z Warunkami Emisji będzie zobowiązany m.in. do ustanowienia Hipoteki Dodatkowej, zdeponowania odpowiedniej kwoty środków pieniężnych na Rachunku do Obsługi Obligacji serii I

lub przeprowadzenia częściowego Wcześniejszego Wykupu. Brak doprowadzenia do obniżenia Wskaźnika LTV będzie skutkował powstaniem podstawy do żądania Wcześniejszego Wykupu przez Obligatariuszy.

Emitent wskazuje, że zgodnie z Warunkami Emisji, przedmiot Hipoteki może zostać sprzedany 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 80% wyższej 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. Dojście do skutku takiej sprzedaży będzie oznaczało materializację ryzyka Wcześniejszego Wykupu Obligacji opisanego w Nocie Informacyjnej w sekcji czynników ryzyka związanych z ofertą 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 Noty Informacyjnej Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Ryzyko wynikające z charakteru Weksla jako zabezpieczenia Obligacji

W dniu 31 marca 2026 r., na zasadach określonych w pkt 14.6 Warunków Emisji, Emitent wystawił i przekazał Administratorowi Zabezpieczeń Weksel (tj. weksel własny in blanco z klauzulą „bez protestu" oraz „nie na zlecenie") oraz podpisał deklarację wekslową, która przewiduje m.in., 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 2035 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 Noty Informacyjnej 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 Dłużnika Hipotecznego , 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 Noty Informacyjnej w ocenie Emitenta nie zachodzą przesłanki złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości lub ogłoszenia upadłości oraz złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego lub wszczęcia postępowania restrukturyzacyjnego, a także nie zachodzą przesłanki do otwarcia likwidacji Emitenta. Wedle wiedzy Emitenta na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej nie zachodzą przesłanki złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości lub ogłoszenia upadłości oraz złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego lub wszczęcia postępowania restrukturyzacyjnego wobec WAN 17, a także nie zachodzą przesłanki do otwarcia jego likwidacji.

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

Ryzyko nieustanowienia zabezpieczenia

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej, 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). W dniu 31 marca 2026 r. WAN 17 (jako właściciel Nieruchomości Tymczasowej złożył 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 Noty Informacyjnej, 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.

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 WAN17 będącym właścicielem Nieruchomości Tymczasowej, czynności skutkujących bądź mogących skutkować odwołaniem lub wycofaniem wniosku o wpis Hipoteki w odpowiedniej księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Tymczasowej, na które to działania Emitent może nie mieć wpływu lub sąd wieczystoksięgowy może odmówić dokonania takiego wpisu z przyczyn formalnych lub merytorycznych.

Warunki emisji obligacji serii G Emitenta, przewidują w pkt 14.5.2 możliwość zabezpieczenia na tym samym przedmiocie hipoteki, która zabezpieczenia wierzytelności z tytułu obligacji serii G również „Pozostałych Obligacji. Zamiarem Emitenta jest zabezpieczenie w przyszłości wierzytelności z tytułu emisji obligacji serii I w formie Hipoteki Docelowej na Nieruchomościach nr 1-5 (ewentualnie również na innych nieruchomościach), przy czym ustanowienie takiego zabezpieczenia będzie możliwe pod warunkiem, że wartość przedmiotów Hipoteki Docelowej będzie spełniała warunki określone w warunkach emisji obligacji serii G oraz serii I.

Aktualna wycena Nieruchomości nr 1 – 5 nie pozwala na ustanowienie zabezpieczenia obligacji serii I w formie Hipoteki Docelowej na Nieruchomościach nr 1 – 5, w związku z czym Emitent przewidział w Warunkach Emisji inne zabezpieczenia. Docelowo, po uzyskaniu stosownych decyzji administracyjnych dla Nieruchomości nr 1 - 5 i przedstawieniu operatu szacunkowego potwierdzającego wycenę spełniającą warunki określone w warunkach emisji obligacji serii G oraz obligacji serii I, Emitent będzie dążył do tego, aby docelowym zabezpieczeniem wierzytelności z tyt. emisji obligacji serii G oraz serii I była tylko Hipoteka Docelowa na Nieruchomościach nr – 5 (Hipoteka Tymczasowa zostanie zwolniona, a wierzytelności z tyt. obligacji serii I zostaną wpisane z równorzędnym pierwszeństwem zaspokojenia w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości nr 1 – 5. W definicji Hipoteki Docelowej posłużono się czasem przyszłym, gdyż jej ustanowienie rozumiane jako złożenie przez dłużnika rzeczowego stosownego oświadczenia i dokonanie wpisu w KW nastąpi dopiero w przyszłości.

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 po terminie przewidzianym w Warunkach Emisji, w związku z czym Obligatariuszom będzie przysługiwało prawo do żądania Wcześniejszego Wykupu.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej 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.

Do dnia złożenia przez Dłużnika Hipotecznego oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki, Emitent oraz Dłużnik Hipoteczny zamierzają zawrzeć odpłatną umowę udostępnienia Nieruchomości na zabezpieczenie Obligacji. Na podstawie tej umowy Dłużnik Hipoteczny zobowiąże się ustanowić Hipotekę w zamian za wynagrodzenie. Ww. umowa będzie obowiązywać do Dnia Wykupu Obligacji, a jej zmiana będzie wymagać porozumienia obu stron i formy pisemnej.

W sytuacji ogłoszenia upadłości Dłużnika Hipotecznego i braku zawarcia ww. umowy, a tym samym braku otrzymania przez Dłużnika Hipotecznego stosownego wynagrodzenia z tytułu udostępnienia Nieruchomości pod zabezpieczenie Obligacji, zrealizuje się przesłanka wskazana w art. 130 Prawa Upadłościowego, tj. uznanie za bezskuteczne obciążenia majątku dłużnika rzeczowego hipoteką w stosunku do jego masy upadłości w przypadku ogłoszenia jego upadłości. W przypadku ogłoszenia upadłości Dłużnika Hipotecznego istnieje również ryzyko, że pomimo otrzymania takiego 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 takich przypadkach, Obligatariusze nie będą mogli zaspokoić swoich roszczeń z przedmiotu tej Hipoteki.

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

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

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

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

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

Ryzyko nieprawidłowego działania Administratora Zabezpieczeń

Zgodnie z Umową z AZ, Administrator Zabezpieczeń zobowiązany jest podjąć czynności zmierzające do zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji w drodze wykonania (w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy) praw przysługujących Administratorowi Zabezpieczeń, w szczególności jako wierzycielowi hipotecznemu i beneficjentowi praw odszkodowawczych z majątkowych polis ubezpieczeniowych Nieruchomości, 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 zabezpieczeń oraz obowiązujące przepisy prawa.

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.

Zabezpieczeniem wykonywania obowiązków Administratora Zabezpieczeń jest kaucja ustanowiona na zasadach określonych w Umowie z AZ. W przypadku, gdy kaucja okaże się niewystarczająca do pokrycia udokumentowanych i uzasadnionych kosztów i wydatków Administratora Zabezpieczeń, w tym jego wynagrodzenia wynikającego z Umowy z AZ, lub Emitent nie uzupełni kaucji w sposób i w terminie wynikającym z Umowy z AZ, Administrator Zabezpieczeń może wypowiedzieć Umowę z AZ, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzycieli do czasu zawarcia umowy z innym administratorem hipoteki i administratorem zabezpieczeń.

Proces zawarcia umowy z innym administratorem hipoteki i administratorem zabezpieczeń może być wydłużony, w związku z czym istnieje ryzyko, że przez taki okres nie będą prowadzone działania mające na celu zabezpieczenie interesu Obligatariuszy, co w konsekwencji może uniemożliwić lub istotnie utrudnić dochodzenie przez Obligatariuszy zaspokojenia ich wierzytelności z ustanowionego zabezpieczenia Obligacji.

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

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

Zgodnie z Rozporządzeniem o Wskaźnikach Referencyjnych, wskaźnikiem referencyjnym jest, między innymi, dowolny indeks stosowany jako odniesienie do określenia kwoty przypadającej do zapłaty z tytułu instrumentu finansowego. Stopą Bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia Oprocentowania będzie wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank 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 Noty Informacyjnej 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.

28 marca 2025 roku KS NGR zaakceptował zaktualizowaną Mapę Drogową procesu zastąpienia wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID, a w dniu 2 czerwca 2025 roku rozpoczęto oficjalne wyznaczanie Indeksu Stopy Procentowej POLSTR (Polish Short Term Rate) oraz indeksów z Rodziny Indeksów Składanych POLSTR.

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

Ryzyko zmiany stopy procentowej

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

Zmiana wskaźnika referencyjnego stanowiącego Stopę Bazową może wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu oprocentowania Obligacji. W przypadku obniżenia Stopy Bazowej, sytuacja ta będzie miała istotne znaczenie dla inwestora z uwagi na obniżenie rentowności Obligacji, a co za tym idzie - nieosiągnięcie przez inwestora zakładanych zysków z Obligacji. Natomiast obniżenie Stopy Bazowej dla Emitenta oznacza niższe koszty finansowania dłużnego pozyskiwanego w drodze emisji Obligacji. W odwrotnej sytuacji, gdy nowy wskaźnik referencyjny zastępujący WIBOR będzie wyższy niż sam WIBOR, dla inwestora oznaczać będzie to większą rentowność Obligacji, a dla Emitenta wyższe koszty finansowania dłużnego.

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

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

Ryzyko Wcześniejszego Wykupu Obligacji

Warunki Emisji 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 przedmiotu Hipoteki (innego niż bezobciążeniowe zwalnianie lokali związane ze sprzedażą lokali w inwestycji Stocznia Residence) 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).

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

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

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

Ryzyko podjęcia przez Zgromadzenie Obligatariuszy decyzji niezgodnych z wolą Obligatariusza

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

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

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

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

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

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

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

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

Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami w Alternatywnym Systemie Obrotu

Zgodnie z art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania ASO lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w ASO lub naruszenia interesów inwestorów, KNF może zażądać od GPW zawieszenia obrotu tymi instrumentami finansowymi. W takim żądaniu KNF może wskazać termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, jeżeli zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu jego upływu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie. KNF uchyla decyzję zawierającą żądanie, o którym mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy po jej wydaniu stwierdza, że nie zachodzą przesłanki zagrożenia prawidłowego funkcjonowania ASO lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w ASO lub naruszenia interesów inwestorów.

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

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

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

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

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

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

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

Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu

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

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

Zgodnie z § 12 ust. 1 Regulaminu ASO, z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO, GPW może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu: (i) na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków, (ii) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników, (iii) jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące w ASO, (iv) wskutek otwarcia likwidacji emitenta, (v) wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu, przy czym wykluczenie instrumentów finansowych z obrotu może nastąpić odpowiednio nie wcześniej niż z dniem połączenia, dniem podziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia.

Zgodnie z § 12 ust. 2 Regulaminu ASO, z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO, GPW wyklucza lub odpowiednio wycofuje instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie: (i) w przypadkach określonych przepisami prawa, (ii) jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona, (iii) w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów, (iv) po uprawomocnieniu się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych lub postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych ze względu na to, że jego majątek nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania lub postanowienia o umorzeniu przez sąd postępowania upadłościowego emitenta dłużnych instrumentów finansowych ze względu na to, że jego majątek nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania.

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

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

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

Ryzyko związane z możliwością nałożenia na Emitenta przez GPW kar regulaminowych

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

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

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

Ryzyko związane z karami administracyjnymi nakładanymi przez KNF

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

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

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

IV. DANE O OBLIGACJACH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU

4.1 Cele emisji

Emitent określił cel emisji Obligacji w rozumieniu art. 32 Ustawy o Obligacjach. Emitent przeznaczy środki pozyskane z emisji Obligacji w całości na pokrycie kosztów związanych z realizacją Inwestycji, w szczególności Etapu 1A. Emitent wskazuje, że pozostałe koszty związane z realizacją Inwestycji, w szczególności Etapu 1A, planuje pokryć ze środków własnych i wpłat nabywców lokali w Inwestycji.

Emitent nie zamierza dokonywać zmiany celu emisji Obligacji.

4.2 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 I, 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 nr 1 Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 16 września 2025 r. w sprawie ustanowienia w Spółce bezprospektowego programu emisji obligacji,

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

d) uchwała Zarządu Emitenta nr 4/03/2026 z dnia 17 marca 2026 r. w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii I,

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

Emitent, w okresie poprzednich 12 miesięcy, prowadził za pośrednictwem Firmy Inwestycyjnej oferty obligacji serii E, F, G oraz H skierowane do oznaczonego adresata, tj. skierował: (i) przy serii E propozycje nabycia obligacji do 142 (sto czterdzieści dwa) inwestorów niebędących inwestorami kwalifikowanymi, (ii) 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, (iii) przy serii G skierował memorandum o którym mowa w art. 38b ust. 1 Ustawy o Ofercie, do 126 (sto dwadzieścia sześć) inwestorów niebędących inwestorami kwalifikowanymi oraz przy serii H skierował memorandum o którym mowa w art. 38b ust. 1 Ustawy o Ofercie, do 149 (sto czterdzieści dziewięć) inwestorów niebędących inwestorami kwalifikowanymi.

W okresie poprzednich 12 miesięcy, Emitent nie prowadził innych poza wskazanymi powyżej 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 18 marca 2026 r.

Emitent ostatecznie skierował ofertę Obligacji do 1 Klienta Kwalifikowanego na podstawie wyjątku prospektowego z art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia 2017/1129 oraz do 149 Klientów Detalicznych na podstawie wyjątku prospektowego z art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia 2017/1129.

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

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

4.3 Wielkość emisji.

W ramach emisji obligacji serii I Emitent wyemitował 17.500 (słownie: siedemnaście tysięcy pięćset) sztuk Obligacji o wartości nominalnej 1.000,00 PLN (słownie: tysiąc złotych) każda i łącznej wartości nominalnej w wysokości 17.500.000, 00 PLN (słownie: siedemnaście milionów pięćset tysięcy).

4.4 Wartość nominalna oraz cena emisyjna

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**
18 - 20 marca 2026 r.	996 zł
21 - 31 marca 2026 r.	1.000 zł

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

Zdarzenie	**Obligacje**
Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji	**od 18 do 31 marca 2026 r.*** * Inwestorzy będący Klientami Detalicznymi mogli składać i opłacać zapisy na Obligacje do **30 marca 2026 r. do godz. 23:59**, natomiast Inwestorzy będący Klientami Kwalifikowanymi mogli składać i opłacać zapisy na Obligacje do **31 marca 2026 r. do godz. 10:00.**
Data planowego warunkowego przydziału Obligacji	Emitent dokonał Przydziału Obligacji 31 marca 2026 r.

Liczba Obligacji objętych subskrypcją	17.500 sztuk Obligacji
Stopa redukcji	brak redukcji
Liczba przydzielonych Obligacji	Emitent dokonał Przydziału 17.500 sztuk Obligacji.
Liczba osób, które złożyły zapisy na Obligacje objęte subskrypcją	106
Liczba osób, którym przydzielono Obligacje	106
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 491.507 PLN (słownie: czterysta dziewięćdziesiąt jeden tysięcy pięćset siedem), w tym: ▪ przygotowanie i przeprowadzenie oferty, wliczając koszty sporządzenia Noty Informacyjnej, z uwzględnieniem kosztów doradztwa: 486.507 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 Wykup Obligacji

Dniem Wykupu Obligacji jest dzień 1 kwietnia 2030 r. (termin zapadalności).

Zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach, w określonych (opisanych szczegółowo w pkt. 4.6.1 niniejszej Noty Informacyjnej) okolicznościach Emitent zobowiązany będzie do natychmiastowego, wcześniejszego wykupu Obligacji. Jednocześnie, zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach oraz postanowieniami Warunków Emisji, w określonych (wskazanym w pkt. 4.6.2 niniejszej Noty Informacyjnej) 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 niniejszej Noty Informacyjnej. Wcześniejszy wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariuszy za każdą Obligację Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek, a w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta także Premii.

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, których tekst jednolity zamieszczony jest w pkt. 5.5.2 Noty Informacyjnej.

4.6.1 Natychmiastowy, wcześniejszy wykup Obligacji

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

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

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

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

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

4.6.2 Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariuszy

Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji w przypadkach i na warunkach określonych w pkt. 12.3. Warunków Emisji Obligacji, których tekst zamieszczony jest w pkt 5.5 Noty Informacyjnej.

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

4.6.3 Wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Emitenta

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

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

W celu 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 lub Obligatoryjnego 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:

Numer Okresu Odsetkowego, w którym następuje Wcześniejszy Wykup	Wartość Premii
2	0,75 %
3 – 6	0,50 %
7 – 8	0,00%

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, których tekst zamieszczony jest w pkt. 5.5 Noty Informacyjnej.

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 na podstawie statusu wydania dla Etapu 1A PnU oraz ustanowienia (tj. dokonania odpowiedniego wpisu w dziale IV księgi wieczystej) Hipoteki Tymczasowej na zasadach określonych w pkt 14 Warunków Emisji. Dla uniknięcia wątpliwości, na wysokość Marży Dodatkowej nie ma wpływu status ustanowienia Hipoteki Docelowej, Hipoteki Dodatkowej lub Nowej Hipoteki, ani zwolnienie spod obciążenia całości albo części przedmiotu Hipoteki.

Macierz do wyznaczenia poziomu Marży Dodatkowej przedstawiono poniżej:

Wartość realizacji inwestycji / **Status ustanowienia Hipoteki**	**Brak PnU dla Etapu 1A (+ 0,50 p.p.)**	**Wydanie PnU dla Etapu 1A (+0,00 p.p.)**
Hipoteka Tymczasowa ustanowiona (+0 p.p.)	0,50 p.p.	0,00 p.p.
Hipoteka Tymczasowa nieustanowiona (+ 0,25 p.p.)	0,75 p.p.	0,25 p.p.

Wysokość Marży obowiązująca w I Okresie Odsetkowym wyniesie 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 – 13.21 Warunków Emisji, których tekst zamieszczony jest w pkt. 5.5 Noty Informacyjnej.

Dla Obligacji ustalono następujące Okresy Odsetkowe i Dni Płatności Odsetek:

Okres odsetkowy	Początek Okresu Odsetkowego	Dzień Ustalenia Praw do odsetek	Koniec Okresu Odsetkowego i Dzień Płatności Odsetek	Liczba dni w okresie odsetkowym
1.	Dzień Emisji	29 września 2026 r.	1 października 2026 r.	Zależna od Dnia Emisji
2.	1 października 2026 r.	30 marca 2027 r.	1 kwietnia 2027 r.	182
3.	1 kwietnia 2027 r.	29 września 2027 r.	1 października 2027 r.	183
4.	1 października 2027 r.	30 marca 2028 r.	1 kwietnia 2028 r.	183
5.	1 kwietnia 2028 r.	28 września 2028 r.	1 października 2028 r.	183
6.	1 października 2028 r.	29 marca 2029 r.	1 kwietnia 2029 r.	182
7.	1 kwietnia 2029 r.	27 września 2029 r.	1 października 2029 r.	183
8.	1 października 2029 r.	28 marca 2030 r.	1 kwietnia 2030 r.	182

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

4.8 Wysokość i forma przedmiotu zabezpieczenia oraz oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia

Na dzień podpisania Noty Informacyjnej Emitent ustanowił część zabezpieczeń obligacji serii I określonych w Warunkach Emisji w postaci Weksla. Ponadto WAN 17złożył również stosowny wniosek do sądu wieczystoksięgowego w celu wpisania Hipoteki Tymczasowej do ksiąg wieczystych Nieruchomości.

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

Hipoteka Tymczasowa

W dniu 31 marca 2026 r. Dłużnik Hipoteczny, tj. WAN 17 złożył w formie aktu notarialnego oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki Tymczasowej, na Nieruchomości Tymczasowej. 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 Tymczasowej.

Hipoteka Tymczasowa powinna zostać ustanowiona na najwyższym (pierwszym) miejscu hipotecznym na Nieruchomości Tymczasowej do dnia 31 marca 2027 r. Przez ustanowienie Hipoteki Tymczasowej rozumie się dokonanie odpowiedniego prawomocnego wpisu w dziale IV właściwej księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Tymczasowej.

Hipoteka będzie zabezpieczać Zobowiązania z Obligacji do maksymalnej sumy hipotecznej w wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji.

Administrator Zabezpieczeń może wydać zgodę na wykreślenie Hipoteki Tymczasowej nie wcześniej niż po upływie 6 miesięcy od dnia złożenia oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki Docelowej pod warunkiem, że wyznaczony na Dzień Roboczy poprzedzający dzień wydania takiej zgody Wskaźnik LTV będzie nie wyższy niż 80% (osiemdziesiąt procent).

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

Uprawniony rzeczoznawca majątkowy – Alojzy Kiziniewicz (Rzeczoznawca Majątkowy nr uprawnień 15) dokonał niezależnej wyceny Nieruchomości Tymczasowej.

Wycena Nieruchomości Tymczasowej sporządzona na dzień 26 lutego 2026 r. wynosi 20.319.000 (dwadzieścia milionów trzysta dziewiętnaście tysięcy) złotych. Skrót wyceny stanowi Załącznik nr 2 do Warunków Emisji, których tekst zamieszczony jest w pkt. 5.5Noty Informacyjnej. Wycena nie stanowi gwarancji, że w razie zaistnienia takiej potrzeby, dany przedmiot Hipoteki zostanie sprzedany po tej cenie.

Dodatkowo, Dłużnik Hipoteczny w dniu 31 marca 2026 r. złożył na rzecz Administratora Zabezpieczeń w formie aktu notarialnego i w trybie art. 777 § 1 pkt. 6 Kodeksu postępowania cywilnego oświadczenie o poddaniu się dobrowolnej egzekucji z Nieruchomości Tymczasowej, tj. Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 17, co do Zobowiązań z Obligacji do wysokości 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 10 (dziesięć) Dni Roboczych. Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2035 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.

Hipoteka Docelowa

Emitent zobowiązuje się w terminie 90 dni od dnia uzyskania zgody Firmy Inwestycyjnej i Administratora Zabezpieczeń na ustanowienie Hipoteki Docelowej, spowodować, że Dłużnik Hipoteczny będący użytkownikiem wieczystym, względnie właścicielem, Nieruchomości Docelowej złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki Docelowej. Emitent zobowiązuje się spowodować, że notariusz, w obecności którego zostanie sporządzony akt notarialny, o którym mowa w zdaniu poprzednim, nie później niż w dniu jego sporządzenia, złoży z wykorzystaniem systemu teleinformatycznego w odpowiednim sądzie wieczystoksięgowym wniosek o wpis Hipoteki Docelowej w dziale IV właściwej księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Docelowej. Przez ustanowienie Hipoteki Docelowej rozumie się dokonanie odpowiedniego prawomocnego wpisu w dziale IV właściwej księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Docelowej. Ponadto Emitent zobowiązuje się spowodować, że użytkownik wieczysty, względnie właściciel, Nieruchomości Docelowej będący dłużnikiem rzeczowym w dniu złożenia oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki Docelowej, złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w formie aktu notarialnego i w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego (jeżeli dłużnikiem rzeczowym będzie podmiot inny niż Emitent), oświadczenie o poddaniu się egzekucji (przy czym w przypadku podmiotu innego niż Emitent z ograniczeniem do Nieruchomości Docelowej) co do obowiązku zapłaty kwoty do wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji w celu zabezpieczenia wszelkich Zobowiązań z Obligacji.

Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Docelowej klauzuli wykonalności zgodnie z procedurą określoną w tym oświadczeniu i pod warunkiem niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta Zobowiązań z Obligacji pomimo wezwania Emitenta przez Administratora Zabezpieczeń do ich wykonania w wyznaczonym terminie 5 (pięć) Dni Roboczych. Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Docelowej klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2035 r., z zastrzeżeniem, że uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Docelowej klauzuli wykonalności wygaśnie z chwilą spełnienia wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji.

Hipoteka Docelowa w równym stopniu i docelowo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) będzie zabezpieczać Zobowiązania z Obligacji i Pozostałych Obligacji do maksymalnej sumy hipotecznej w wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji.

Hipoteka Docelowa będzie korzystać z 1 (pierwszego) miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia, z zastrzeżeniem, że Hipoteka Docelowa może równorzędnie (pod względem pierwszeństwa) zabezpieczać Pozostałe Obligacje lub korzystać z równorzędnego miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia z innymi hipotekami ustanowionymi na zabezpieczenie Pozostałych Obligacji, przy czym łączna wartość nominalna wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji i Pozostałych Obligacji zabezpieczonych Hipoteką Docelową 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 14.5.12.4 Warunków Emisji – 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, w tym do wyrażenia zgody na dokonanie lub zmianę odpowiednich wpisów w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości.

Emitent zakłada, że według stanu na dzień złożenia oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki Docelowej jej przedmiotem będzie Nieruchomość 1, Nieruchomość 2, Nieruchomość 3, Nieruchomość 4 i Nieruchomość 5.

Zgodnie z art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach Emitent poddał Nieruchomość 1, Nieruchomość 2, Nieruchomość 3, Nieruchomość 4 i Nieruchomość 5 wycenie przez uprawnionego biegłego. Podmiot dokonujący wyceny posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność.

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

Wycena łączna Nieruchomości 1, Nieruchomości 2, Nieruchomości 3, Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5 według stanu na dzień 19 września 2025 r. wynosi 14.953.000 (czternaście milionów dziewięćset pięćdziesiąt trzy tysiące) zł. Skrót wyceny Nieruchomości 1, Nieruchomości 2, Nieruchomości 3, Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5 stanowi Załącznik nr 3 do Warunków Emisji, których tekst zamieszczony jest w pkt. 5.5 Noty Informacyjnej.

Wycena nie stanowi gwarancji, że w razie zaistnienia takiej potrzeby, Nieruchomości 1, Nieruchomości 2, Nieruchomości 3, Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5 zostaną sprzedane po tej cenie.

Wycena Nieruchomości 1, Nieruchomości 2, Nieruchomości 3, Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5 została określona według stanu tych nieruchomości na dzień jej sporządzenia, w tym w oparciu o wydane dla nich decyzje administracyjne, oraz w oparciu o ceny transakcyjne podobnych nieruchomości i uwarunkowania rynkowe znane w tym dniu. Biorąc pod uwagę planowaną realizację na Nieruchomości 1, Nieruchomości 2, Nieruchomości 3, Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5 kolejnych etapów inwestycji Stocznia Residence, wartość tych nieruchomości może ulec zmianie w czasie, w tym w szczególności w wyniku zmian koniunktury gospodarczej, wydawania odpowiednich decyzji administracyjnych związanych z tymi nieruchomościami lub wyżej wskazaną inwestycją, lub innych czynników rynkowych. Wycena Nieruchomości 1, Nieruchomości 2, Nieruchomości 3, Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5 nie obejmuje przewidywań co do przyszłych zmian ich wartości.

Zgodnie z pkt 14.5.4 ppkt (i) Warunków Emisji przed złożeniem oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki Docelowej Emitent zobowiązany jest udostępnić na Stronie Internetowej Emitenta aktualną wycenę Nieruchomości Docelowej.

Okresowa wycena przedmiotów Hipoteki

Do dnia wykupu wszystkich Obligacji, Emitent zobowiązany jest do przekazywania Firmie Inwestycyjnej i udostępniania 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 sporządzenia 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.

Jeżeli przedmiotem Hipoteki na dzień sporządzenia Okresowej Wyceny będzie Nieruchomość Tymczasowa, Okresowa Wycena zawierać będzie dodatkowo określenie wartości netto lokali w Inwestycji pozostałych do sprzedaży (tj. dostępnych w ofercie sprzedaży i nieobjętych zawartymi umowami deweloperskimi lub innymi równoważnymi umowami zobowiązującymi do przeniesienia własności) („**Wycena Niesprzedanych Lokali**"). Wycena Niesprzedanych Lokali zostanie sporządzona w sposób umożliwiający określenie wartości netto każdego lokalu pozostałego do sprzedaży. Dla uniknięcia wątpliwości, przedmiotem Wyceny Niesprzedanych Lokali nie będą lokale dostępne w ofercie sprzedaży znajdujące się w budynkach objętych Inwestycją, których proces budowy nie został rozpoczęty („**Niesprzedane Lokale**"). Przez rozpoczęcie procesu budowy należy rozumieć faktyczne rozpoczęcie robót budowlanych polegających na wykonywaniu elementów konstrukcyjnych budynku, w szczególności robót ziemnych związanych z wykonaniem fundamentów, z wyłączeniem prac przygotowawczych na terenie budowy w rozumieniu art. 41 Prawa Budowlanego.

Okresowa Wycena zostanie przekazana Firmie Inwestycyjnej i udostępniona na Stronie Internetowej Emitenta co najmniej 1 (jeden) raz w roku kalendarzowym począwszy od roku 2027 – jednak w każdym przypadku nie później niż w dniu 30 czerwca danego roku kalendarzowego.

Jeżeli według stanu na dzień 31 grudnia 2027 r. („**Dzień Weryfikacji**") Wskaźnik LTV 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 ewentualnie Pozostałych Obligacji, aby łączna wartość nominalna wyemitowanych i niewykupionych Obligacji oraz ewentualnie 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 ewentualnie 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) oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej zostanie złożone 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 ewentualnie Pozostałych Obligacji do maksymalnej sumy hipotecznej w wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz ewentualnie 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 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 w 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 ewentualnie 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 niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta Zobowiązań z Obligacji pomimo wezwania Emitenta przez Administratora Zabezpieczeń do ich wykonania w wyznaczonym terminie 10 (dziesięć) Dni Roboczych. Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2035 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 ewentualnie Pozostałych Obligacji;

c) zdeponowania – w terminie 40 (czterdziestu) Dni Roboczych od Dnia Weryfikacji – na Rachunku do Obsługi Obligacji serii I i objęcia nieodwołalną blokadą takiej kwoty środków pieniężnych, która prowadzić będzie do obniżenia Wskaźnika LTV do poziomu nie wyższego niż 80% (osiemdziesiąt procent). Jeżeli po zdeponowaniu odpowiedniej kwoty środków pieniężnych na Rachunku do Obsługi Obligacji serii I, Emitent doprowadzi do złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej, Emitent będzie uprawniony do zwolnienia spod blokady i wypłaty z Rachunku do Obsługi Obligacji serii I kwoty środków pieniężnych stanowiącej różnicę pomiędzy kwotą środków zdeponowanych na Rachunku do Obsługi Obligacji serii I i objętych nieodwołalną blokadą, a kwotą środków pieniężnych, o którą pomniejszenie łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji byłoby niezbędne do obniżenia Wskaźnika LTV do poziomu nie wyższego niż 80% (osiemdziesiąt procent). Na potrzeby wyznaczenia Wskaźnika LTV, Hipotekę Dodatkową uznaje się za przedmiot Hipoteki z chwilą złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej. Dla uniknięcia wątpliwości, Emitent może przeznaczyć środki pieniężne zdeponowane i zablokowane na Rachunku do Obsługi Obligacji serii I zgodnie z niniejszym podpunktem na Wcześniejszy Wykup.

W przypadku Obligatoryjnego Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta Obligatariuszom przysługuje Premia.

Zgoda na Bezobciążeniowe Wyodrębnienie Lokalu

Na dzień sporządzenia Warunków Emisji, na Nieruchomości Tymczasowej WAN 17 realizuje Inwestycję, w której rozpoczął sprzedaż m.in. lokali mieszkalnych, miejsc postojowych i komórek lokatorskich. Zgodnie z art. 25 Ustawy o ochronie praw nabywcy, WAN 17 zobowiązany jest posiadać pisemną zgodę lub zobowiązanie wierzyciela hipotecznego do udzielenia zgody na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie przez niego pełnej ceny takiego lokalu.

W związku z ustanawianiem odrębnej własności lokali w Inwestycji i przenoszeniem własności tych lokali na ich nabywców, Administrator Zabezpieczeń, działając jak podmiot wykonujący uprawnienia wierzyciela hipotecznego, na zasadach szczegółowo dookreślonych w Umowie z AZ, będzie uprawniony i zobowiązany do wydania WAN 17 promesy udzielenia Zgody na Bezobciążeniowe Wyodrębnienie Lokalu („**Promesa**"), a następnie (po wykazaniu przez WAN 17 spełnienia się warunku w postaci zapłaty przez nabywcę pełnej ceny nabycia lokalu) bezwarunkowej zgody na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności takiego lokalu i przeniesienie jego własności na nabywcę („**Zgoda na Bezobciążeniowe Wyodrębnienie Lokalu**").

Administrator Zabezpieczeń wyda WAN 17 Promesę pod warunkiem łącznego spełnienia następujących przesłanek:

a) wystąpienia przez WAN 17 do Administratora Zabezpieczeń z pisemnym wnioskiem (za wystarczające uznaje się przekazanie takiego wniosku za pośrednictwem poczty elektronicznej na uzgodniony pomiędzy stronami adres e-mail Administratora Zabezpieczeń) o wydanie Promesy dla wskazanego w takim wniosku lokalu w Inwestycji („**Zwalniany Lokal**"),

b) dostarczenia przez Firmę Inwestycyjną Administratorowi Zabezpieczeń pisemnego potwierdzenia (za wystarczające uznaje się przekazanie takiego potwierdzenia za pośrednictwem poczty elektronicznej na uzgodniony pomiędzy stronami adres e-mail Administratora Zabezpieczeń), że w związku z zawarciem umowy deweloperskiej (lub innej równoważnej umowy zobowiązującej do przeniesienia własności), której przedmiotem będzie Zwalniany Lokal, łączna wartość Niesprzedanych Lokali innych niż Zwalniany Lokal wyznaczona w oparciu o ostatnią Wycenę Niesprzedanych Lokali powiększoną o wartość Nieruchomości Tymczasowej, na której nie rozpoczęto procesu budowy Inwestycji w rozumieniu pkt 14.5.12.2 Warunków Emisji (a w przypadku ustanowienia Hipoteki Docelowej, Hipoteki Dodatkowej lub Nowej Hipoteki, także powiększona o wartość Nieruchomości stanowiących przedmiot Hipoteki na dzień wydania takiego potwierdzenia przez Firmę Inwestycyjną), wykazanej w ostatniej Okresowej Wycenie, będzie nie niższa niż łączna wartość nominalna wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji (a w przypadku ustanowienia Hipoteki Docelowej także Pozostałych Obligacji) powiększona o saldo środków pieniężnych zdeponowanych i zablokowanych na Rachunku do Obsługi Obligacji serii I (a w przypadku ustanowienia Hipoteki Docelowej na Rachunku do Obsługi Obligacji),

c) 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 i nie upłynął termin do wykonania wszystkich zobowiązań z nich wynikających. Jeżeli przed dniem złożenia takiego oświadczenia zostanie złożone oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki Docelowej, Emitent złoży takie oświadczenie także w odniesieniu do Pozostałych Obligacji.

Przed wydaniem Promesy Administrator Zabezpieczeń może żądać do Emitenta udokumentowania podstaw do złożenia przez niego oświadczenia, o którym mowa w pkt 14.5.13.3 lit. c) Warunków Emisji.

Z zastrzeżeniem pkt 14.5.13.4, Promesa zostanie złożona przez Administratora Zabezpieczeń w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od dnia złożenia wniosku, o którym mowa w pkt 14.5.13.3 lit. a) Warunków Emisji.

Promesa i Zgoda na Bezobciążeniowe Wyodrębnienie Lokalu dotyczy Zwalnianego Lokalu oraz odpowiadających mu udziałów w nieruchomości wspólnej oraz w prawie użytkowania wieczystego gruntu. Jeżeli wraz ze Zwalnianym Lokalem przedmiotem umowy deweloperskiej (lub innej równoważnej umowy zobowiązującej do przeniesienia własności), będzie komórka lokatorska lub miejsce postojowe w Inwestycji, Promesa i Zgoda na Bezobciążeniowe Wyodrębnienie Lokalu będą odnosiły się również do takiej komórki lokatorskiej lub miejsca postojowego.

Bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności Zwalnianego Lokalu i przeniesienie jego własności na nabywcę 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 na Bezobciążeniowe Wyodrębnienie Lokalu, udzielona na warunkach określonych w Warunkach Emisji, stanowi ponadto, każdorazowo oświadczenie o zrzeczeniu się ograniczonego prawa rzeczowego, o którym mowa w art. 246 Kodeksu Cywilnego, w odniesieniu do Zwalnianego Lokalu wraz z odpowiadającym mu udziałem w nieruchomości wspólnej oraz w prawie użytkowania wieczystego gruntu będącego przedmiotem takiego wyodrębnienia (oraz, o ile ma zastosowanie, także w odniesieniu do komórki lokatorskiej lub miejsca postojowego).

Z chwilą bezobciążeniowego ustanowienia odrębnej własności Zwalnianego Lokalu i przeniesienia jego własności na nabywcę, Nieruchomość Tymczasowa (w tym jej wartość) ulegać będzie stopniowemu zmniejszeniu, a takie zmniejszenie (w tym zmniejszenie wartości) nie wpływa na ważność i skuteczność Hipoteki jako zabezpieczenia Obligacji i nie będzie uznawane za wygaśnięcie Hipoteki jako zabezpieczenia Obligacji w jakiejkolwiek części.

Emitent lub podmiot przez niego wyznaczony zobowiązany jest do prowadzenia ewidencji Zwalnianych Lokali oraz do nieodpłatnego udostępniania Administratorowi Zabezpieczeń i Firmie Inwestycyjnej – na każde ich żądanie – dokumentacji koniecznej do weryfikacji spełnienia warunków, o których mowa w pkt 14.5.13.3 Warunków Emisji.

Postanowienia pkt 14.5.13 Warunków Emisji stosuje się od Dnia Emisji do dnia wydania zgody na wykreślenie Hipoteki Tymczasowej, o której mowa w pkt 14.5.9. (włącznie) Warunków Emisji.

Dozwolone obciążenia na przedmiotach Hipoteki

Na przedmiotach Hipoteki lub ich części mogą, przed uprawomocnieniem się wpisu Hipoteki w księdze wieczystej, być ustanawiane prawa obligacyjne lub ograniczone prawa rzeczowe związane z zawieraniem umów deweloperskich (lub innych równoważnych umów zobowiązujących do przeniesienia własności) dotyczących lokali w Inwestycji, w szczególności roszczenia o przeniesienia własności lokalu, roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu, roszczenia o przeniesienie udziału we współwłasności, służebności ustanowionych na rzecz 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.

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.

Szczególne zbycie przedmiotu Hipoteki

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

a) w dniu 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 i nie upłynął termin do wykonania wszystkich zobowiązań z nic wynikających,

b) z zastrzeżeniem lit. d) poniżej, 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 Warunków Emisji, lub

   (ii) wartości tej Nieruchomości, która ma stanowić przedmiot sprzedaży, wykazanej w ostatniej 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, o którym mowa w lit. c) powyżej, wartość Wskaźnika LTV będzie nie wyższa niż 80% (osiemdziesiąt procent).

Jeżeli przedmiot Hipoteki będący przedmiotem sprzedaży służy równorzędnemu zabezpieczeniu Obligacji i Pozostałych Obligacji, 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 ewentualnie 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 pkt 14.5.15.1 c) Warunków Emisji podmiot prowadzący depozyt papierów wartościowych zgodnie z Ustawą o Obrocie wyda oświadczenie, o którym mowa w art. 31 ust. 6 pkt 3) Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do obligacji będących przedmiotem takiego Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, będące tytułem do wykreślenia Hipoteki z działu IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości objętej sprzedażą („**Oświadczenie KDPW**"). Oświadczenie KDPW dla ważności wymaga formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, o ile przepisy prawa nie stanowią inaczej.

Warunki, o których mowa w pkt 14.5.15.1 b) Warunków Emisji, 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 art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego Kodeksu postępowania cywilnego (gdy nabywcą przedmiotu Hipoteki będzie podmiot inny niż Emitent), na mocy którego podmiot inny niż Emitent 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 ewentualnie Pozostałych Obligacji w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji i ewentualnie 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 ewentualnie Pozostałych Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2035 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 ewentualnie Pozostałych Obligacji, wygasa uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez Nabywcę z Grupy Emitenta klauzuli wykonalności.

Zgoda na zmianę i zwolnienie przedmiotu Hipoteki

W przypadku odłączenia, w tym w wyniku podziału lub sprzedaży, części Nieruchomości z macierzystej księgi wieczystej, do czasu spłaty wszystkich zobowiązań wynikających z Obligacji i ewentualnie 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. Dla uniknięcia wątpliwości, zdanie poprzednie nie dotyczy bezobciążeniowego wyodrębniania lokali w Inwestycji, o którym mowa w pkt 14.5.13 Warunków Emisji.

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 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 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 w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego (gdy dłużnikiem rzeczowym będzie podmiot inny niż Emitent), oświadczenie o poddaniu się egzekucji (przy czym w przypadku podmiotu innego niż Emitent w zakresie ograniczonym do Nowej Nieruchomości) co do obowiązku zapłaty kwoty do wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz ewentualnych 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 niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta Zobowiązań z Obligacji pomimo wezwania Emitenta przez Administratora Zabezpieczeń do ich wykonania w wyznaczonym terminie, 10 (dziesięć) Dni Roboczych. Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nowej Nieruchomości klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2035 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 ewentualnych 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 pkt 14.5.16.1 Warunków Emisji, przy czym spełnienie przesłanki utrzymania Wskaźnika LTV na poziomie, o którym mowa w pkt 14.5.16.1 lit. d) Warunków Emisji 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. W przypadku złożenia oświadczenia o ustanowieniu Nowej Hipoteki, Administrator Zabezpieczeń może wydać zgodę na wykreślenie Hipoteki ustanowionej na zwalnianej spod obciążenia Nieruchomości nie wcześniej niż po upływie 6 miesięcy od dnia złożenia oświadczenia o ustanowieniu Nowej Hipoteki pod warunkiem, że wyznaczony na Dzień Roboczy poprzedzający dzień wydania takiej zgody Wskaźnik LTV będzie nie wyższy niż 80% (osiemdziesiąt procent).

Zwolnienie spod obciążenia Hipoteką lub zmiana przedmiotu Hipoteki dokonana zgodnie z pkt 14.5.16.1 Warunków Emisji nie wpływa na ważność, skuteczność ani zakres pozostałych zabezpieczeń ustanowionych na rzecz Obligatariuszy.

Każda zmiana lub zwolnienie przedmiotu Hipoteki dokonana 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 ta stanowi ponadto, każdorazowo oświadczenie o zrzeczeniu się ograniczonego prawa rzeczowego, o którym mowa w art. 246 Kodeksu Cywilnego, w odniesieniu do zmienianego lub zwalnianego przedmiotu Hipoteki.

Weksel

W dniu 31 marca 2026 r. Emitent wystawił Weksel oraz podpisał 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 2035 r., a następnie przekazał Weksel Administratorowi Zabezpieczeń.

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 o Poddaniu się Egzekucj**i 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 2035 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

Na dzień sporządzenia Warunków Emisji, Nieruchomość Tymczasowa ani Nieruchomość Docelowa nie stanowi przedmiotu umowy ubezpieczenia stwierdzonej polisą majątkową. Objęcie Nieruchomości majątkową polisą ubezpieczeniową może (ale nie musi) nastąpić po Dniu Emisji.

W przypadku objęcia Nieruchomości majątkową polisą (polisami) ubezpieczeniową, Emitent zobowiązuje się doprowadzić do zawarcia przez Dłużnika Hipotecznego (jako ubezpieczającego) 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 z datą pewną. Za wystarczające uznaje się zawarcie Cesji praw z polis w formie elektronicznej (tj. przy użyciu kwalifikowanych podpisów elektronicznych) i opatrzenie jej kwalifikowanym elektronicznym znacznikiem czasu.

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 ewentualnie Pozostałych Obligacji. Wierzytelność wynikająca z Cesji praw z polis nie będzie stanowić przedmiotu żadnego zabezpieczenia, a Dłużnik Hipoteczny nie obciąży w żaden sposób jego prawa ani nim nie rozporządzi, z zastrzeżeniem zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji i ewentualnie Pozostałych Obligacji.

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

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 Dłużnika Hipotecznego, 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 10 (dziesięć) 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 po zaspokojeniu kosztów, które zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa powinny być zaspokojone z wyższym pierwszeństwem, zostaną wykorzystane na poczet zabezpieczonych wierzytelności w następującej kolejności:

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

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

(iii) Kwota Wykupu wynikająca 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 ewentualnie Pozostałych Obligacji zgodnie z kolejnością, o której mowa w pkt (i) - (iv) powyżej.

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

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

Na podstawie Umowy z AZ zawartej w dniu 17 marca 2026 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:	biuro.warszawa@gww.pl (dodatkowo marek.szymanek@gww.pl oraz piotr.oksiuta@gww.pl)

Treść umowy została zamieszczona w pkt. 5.6 Noty Informacyjnej.

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

4.9 Zgromadzenie Obligatariuszy

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

Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy. Zgromadzenie Obligatariuszy może podjąć uchwałę w sprawie zmiany wszystkich postanowień Warunków Emisji, przy czym zmiana taka dochodzi do skutku wyłącznie, jeżeli zgodę na taką zmianę Warunków Emisji wyrazi Emitent.

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

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

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

Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy stanowi załącznik nr 1 do Warunków Emisji Obligacji.

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

Udostępnianie Memorandum Informacyjnego inwestorom zakończono w dniu 30 marca 2026 r. Wartość zobowiązań zaciągniętych przez Emitenta na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie inwestorom Memorandum Informacyjnego, tj. na dzień 31 grudnia 2025 r., wynosiła 126.500.000 PLN, w tym zobowiązań przeterminowanych – 0,00 PLN.

Wartość zobowiązań zaciągniętych przez Grupę Emitenta na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie inwestorom Memorandum Informacyjnego, tj. na dzień 31 grudnia 2025 r., wynosiła 126.500.000 PLN, w tym zobowiązań przeterminowanych – 0,00 PLN.

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

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

Obligacje (seria)	Kod ISIN	Kwota zadłużenia (wartość nominalna)	Termin spłaty	Kwota pozostała do spłaty (wartość nominalna)	Waluta
MOUNT_5	PLO351600088	2.000.000	26.07.2027 r.	2.000.000	PLN
D*	PLO351600096	19.000.000	25.03.2029 r.	19.000.000	PLN
E i F po asymilacji*	PLO351600104	31.000.000	17.06.2029 r.	31.000.000	PLN
G*	PLWAN0000015	31.000.000	10.10.2028 r.	31.000.000	PLN
H*	PLWAN0000023	30 000 000	10.02.2030 r.	30 000 000	PLN
Łącznie		**113.000.000**		**113.000.000**	PLN

**Obligacje serii D, E i F, G oraz H zostały wprowadzone do obrotu w ASO Catalyst.*

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

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

W ocenie Emitenta, zobowiązania Emitenta i Grupy do czasu całkowitego wykupu Obligacji będą kształtować się na poziomie umożliwiającym wykonanie w całości zobowiązań wynikających z Obligacji. Perspektyw 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 2026 r. została zamieszona na Stronie Internetowej Emitenta.

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

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

Emitent przeznaczy środki pozyskane z emisji Obligacji w całości na pokrycie kosztów związanych z realizacją Inwestycji, w szczególności Etapu 1A. Emitent wskazuje, że pozostałe koszty związane z realizacją Inwestycji, w szczególności Etapu 1A inwestycji Stocznia Residence w Płocku obejmującego dwa budynki mieszkalne o łącznej liczbie 85 lokali, planuje pokryć ze środków własnych i wpłat nabywców lokali w Inwestycji.

Stocznia Residence to projekt mieszkaniowy zlokalizowany w Płocku przy ul. Popłacińskiej (Osiedle „Przystań") na terenach dawnej Stoczni Rzecznej w dzielnicy Radziwie na lewym brzegu Wisły w południowo-zachodniej części Płocka, na wysokości staromiejskiej zabudowy na przeciwległym brzegu rzeki. Płock jest położony w odległości ok 100 km od Warszawy na 52 metrowej skarpie z zabytkową zabudową z XI wieku zwanej Wzgórzem Tumskim. Miasto leży w sąsiedztwie dwóch parków krajobrazowych z lasami oraz jeziorami, w okolicy których jest wiele ośrodków wypoczynkowych.

Projekt zakłada wybudowanie budynków wielorodzinnych wraz z usługami, usytuowanych wzdłuż basenu stoczniowego, który otwiera się na Wisłę. Inwestycja będzie podzielona na kilka etapów. Planowana wysokość zabudowy wynosić będzie do 5-ciu kondygnacji.

Metraż oferowanych lokali mieszkalnych będzie wynosił od 29 m^2 do 75 m^2, wszystkie będą posiadały głębokie, loggie, balkony lub częściowo zadaszone tarasy.

Do dyspozycji mieszkańców przewidziane są parkingi, zarówno podziemne jak i zewnętrzne. Od strony głównego wjazdu od ul. Popłacińskiej zlokalizowane będą funkcje usługowe i obsługowe dla całego zespołu zabudowy. W głębi zabudowy przy nabrzeżu planowane są funkcję gastronomiczne oraz rekreacyjne.

Na terenie inwestycji planowane są ogólnodostępne pasaże i ciągi piesze. Zaprojektowano także nabrzeże do cumowania domów na wodzie tzw. „houseboats" oraz pływającą barkę z basenem rekreacyjnym.

Inwestycja będzie realizowana przez Grupę Emitenta w kilku etapach.

Na Datę Noty Informacyjnej, dla części gruntu, na którym będzie realizowana Inwestycja, została wydana przez Prezydenta Miasta Płocka w dniu 23 lipca 2024 r. decyzja nr 93/2024 o warunkach zabudowy dla budynków mieszkaniowych wielorodzinnych z usługami („DWZ") oraz w dniu 16 stycznia 2025 r. pozwolenie na budowę nr 12/2025 dla 1 i 2 etapu inwestycji Stocznia Residence („PnB").

Spółka WAN 17 realizująca pierwsze etapy Inwestycji objęte PnB zawarła umowę z generalnym wykonawcą - firmą MKL BAU. Pierwsze prace budowlane w inwestycji rozpoczęły się w sierpniu 2025 r. Do dnia sporządzenia Noty Informacyjnej, spółka WAN 17 podpisała 12 umów deweloperskich na lokale o łącznej powierzchni 587 m^2 oraz zawarła 2 umowy rezerwacyjne na lokale o łącznej powierzchni 109 m^2. Zawarte umowy dotyczą budynku C2 w ramach Etapu 1A inwestycji Stocznia Residence. Na datę Noty Informacyjnej, stopień zaawansowania prac budowlanych Etapu 1A wynosi ok. 15%.

Źródło: Emitent – materiały projektowe.

Na Datę Noty Informacyjnej, dla pozostałej części terenu pod planowaną inwestycję nie zostały wydane wymagane decyzje administracyjne. Grupa Emitenta rozpoczęła proces uzyskiwania stosownych decyzji, przy czym na Datę Noty Informacyjnej nie ma pewności, że do Dnia Wykupu takie decyzje zostaną wydane a proces budowlany na tej części terenu rozpoczęty.

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

Ponadto, zgodnie z pkt. 17 Warunków Emisji, Emitent zobowiązany jest do wypełniania określonych obowiązków informacyjnych w związku z wyemitowanymi Obligacjami, w szczególności do publikowania na Stronie Internetowej Emitenta Materiałów Informacyjnych i Oświadczenia Zgodności oraz Okresowej Wyceny Nieruchomości.

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

Nie dotyczy. Emitentowi ani Obligacjom nie został przyznany rating.

4.13 Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na pieniężne

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

4.14 W przypadku ustanowienia jakiejkolwiek formy zastawu lub hipoteki jako zabezpieczenia wierzytelności wynikających z dłużnych instrumentów finansowych - wycenę przedmiotu zastawu lub hipoteki dokonaną przez uprawniony podmiot lub skrót tej wyceny

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

Uprawniony rzeczoznawca majątkowy – Alojzy Kiziniewicz (Rzeczoznawca Majątkowy nr uprawnień 15) dokonał niezależnej wyceny Nieruchomości Tymczasowej.

Wycena Nieruchomości Tymczasowej sporządzona na dzień 26 lutego 2026 r. wynosi 20.319.000 (dwadzieścia milionów trzysta dziewiętnaście tysięcy) złotych. Skrót wyceny stanowi Załącznik nr 2 do Warunków Emisji

Zgodnie z art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach Emitent poddał Nieruchomość 1, Nieruchomość 2, Nieruchomość 3, Nieruchomość 4 i Nieruchomość 5 wycenie przez uprawnionego biegłego. Podmiot dokonujący wyceny posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność.

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

Wycena łączna Nieruchomości 1, Nieruchomości 2, Nieruchomości 3, Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5 według stanu na dzień 19 września 2025 r. wynosi 14.953.000 (czternaście milionów dziewięćset pięćdziesiąt trzy tysiące) zł. Skrót wyceny Nieruchomości 1, Nieruchomości 2, Nieruchomości 3, Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5 stanowi Załącznik nr 3 do Warunków Emisji.

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

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

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

Nie dotyczy. Obligacje są obligacjami zwykłymi.

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

Nie dotyczy. Obligacje są obligacjami zwykłymi.

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

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

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

4.18 Informacje o wyemitowanych i niewykupionych obligacjach Emitenta

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

V. ZAŁĄCZNIKI

5.1 Definicje i objaśnienia skrótów

5.2 Odpis z Krajowego Rejestru Sądowego Emitenta

5.3 Aktualny tekst statutu Emitenta

5.4 Uchwały stanowiące podstawę emisji Obligacji

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

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

5.4.3 Uchwała Zarządu „WAN" S.A. – Uchwała Emisyjna

5.4.4 Uchwała Zarządu „WAN" S.A. – Uchwała w sprawie Przydziału Obligacji

5.5 Warunki Emisji Obligacji

5.6 Umowa z AZ

5.7 Oświadczenie Emitenta i Administratora Zabezpieczeń o ustanowieniu zabezpieczeń

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

5.1 Definicje i objaśnienia skrótów

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

„**Administrator Zabezpieczeń**”	oznacza GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi sp. p. z siedzibą w Warszawie, ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000541501, która na podstawie umowy zawartej z Emitentem pełni funkcję administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o obligacjach, a w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Hipoteki również funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach;
„**Alternatywny System Obrotu” lub „ASO” lub „ASO Catalyst”**	oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez GPW w ramach systemu Catalyst;
„**Brak Zezwolenia WIBOR**”	oznacza, sytuację, w której administratorowi WIBOR zostało cofnięte lub zawieszone zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania WIBOR, w wyniku czego WIBOR nie może być dalej stosowany przez banki w Polsce;
„**Cesja praw z polis**”	ma znaczenie nadane w pkt 14.2 ppkt (iii) Warunków Emisji;
„**Data Noty Informacyjnej**”	oznacza datę sporządzania Noty Informacyjnej, tj. 19 maja 2026 r.;
„Decyzja o Warunkach Zabudowy”	oznacza ostateczną decyzję administracyjną wydaną przez wójta, burmistrza, prezydenta miasta lub inny właściwy organ, która określa sposób zagospodarowania i warunki zabudowy konkretnej nieruchomości w sytuacji, gdy dla danego terenu nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
„**Dłużnik Hipoteczny**”	oznacza każdoczesnego właściciela, względnie użytkownika wieczystego, Nieruchomości stanowiącej przedmiot Hipoteki, przy czym na dzień sporządzenia Warunków Emisji Dłużnikiem Hipotecznym jest WAN 17;
„Dzień Badania”	oznacza 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku kalendarzowego do Dnia Wykupu;
„**Dzień Płatności**”	oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
„**Dzień Płatności Odsetek**”	oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu. Dni Płatności Odsetek za poszczególne Okresy Odsetkowe zostały określone w pkt 13.3.2 Warunków Emisji;
„**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 Weryfikacji**”	ma znaczenie nadane w pkt 14.5.12.4 Warunków Emisji;
„**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. 4.6 Noty Informacyjnej;
„**Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań**”	ma znaczenie nadane w pkt 12.3.6 lit. a) 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;
„Etap 1A”	oznacza część realizowanej Inwestycji, w skład której wchodzą budynki mieszkaniowe wielorodzinne B.2 i C.2;
„Etap 1B”	oznacza część realizowanej Inwestycji, w skład której wchodzą budynki mieszkaniowe wielorodzinne B.1 i C.1;
„**EUR**” lub „**euro**”	oznacza jednostkę walutową wprowadzoną na początku trzeciego etapu Europejskiej Unii Gospodarczej i Walutowej na mocy Traktatu ustanawiającego Wspólnotę Europejską;
„Ewidencja”	oznacza ewidencję osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;
„**Firma Inwestycyjna**”	oznacza spółkę Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 67, 00-838 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego

	Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000018651, będącą firmą inwestycyjną w rozumieniu art. 3 pkt 33 Ustawy o Obrocie, za pośrednictwem której będzie prowadzona Oferta;
„**GLA**”	oznacza powierzchnię najmu brutto (ang. Gross Leasable Area), jest to miara powierzchni stosowana przy wynajmowaniu nieruchomości i lokali komercyjnych, wyrażana w m^2;
„**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 o docelowo najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia, ustanowionej przez Dłużnika Hipotecznego na rzecz Administratora Zabezpieczeń na Nieruchomości jako zabezpieczenie Obligacji (ewentualnie również Pozostałych Obligacji), na warunkach określonych w Warunkach Emisji; przez Hipotekę będzie każdorazowo rozumiana Hipoteka Docelowa, Hipoteka Dodatkowa, Nowa Hipoteka i Hipoteka Tymczasowa, odpowiednio do stanu realizacji wymogów Warunków Emisji przez Emitenta;
„**Hipoteka Docelowa**”	oznacza przyszłe zabezpieczenie wykonania zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji (ewentualnie również Pozostałych Obligacji) w postaci hipoteki umownej łącznej o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia na Nieruchomości Docelowej, które zostanie ustanowione w przypadku i na warunkach określonych zgodnie z pkt 14.5.1 – 14.5.4 Warunków Emisji;
„**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 14.5.12.4 lit. b) Warunków Emisji. ;
„**Hipoteka Tymczasowa**”	oznacza ograniczone prawo rzeczowe w postaci hipoteki o docelowo najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia, ustanowione przez Dłużnika Hipotecznego na rzecz Administratora Zabezpieczeń na Nieruchomości Tymczasowej jako zabezpieczenie Obligacji, na warunkach określonych w pkt 14.5.7 Warunków Emisji;
„**Inwestycja**”	oznacza część prowadzonego przez WAN 17 przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą Stocznia Residence polegającego na budowie zespołu czterech budynków mieszkaniowych wielorodzinnych (B.1, B.2, C.1 i C.2) z miejscami postojowymi wraz z infrastrukturą techniczną, realizowane zgodnie z decyzją Prezydenta Miasta Płocka Nr 12/2025 z dnia 16 stycznia 2025 r., znak: WSU-III.6740.251.2024.BB, która ostateczną i niezaskarżoną w toku postępowania odwoławczego Decyzją nr 91/2025 Prezydenta Miasta Płocka z dnia 5 maja 2025 roku, znak: WSU-III-6740.67.2025.BB, została przeniesiona na rzecz spółki pod firmą WAN 17;
„**Kapitały Własne**”	oznacza wartość bilansową skonsolidowanego kapitału własnego Grupy Emitenta wykazanego w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta

	lub skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;
„**KDPW**”	oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. oraz o ile z kontekstu nie wynika inaczej, system depozytowy prowadzony przez tę spółkę;
„**Klient Kwalifikowany**”	oznacza podmiot, o którym mowa w art. 3 pkt 39b lit. a) – i) Ustawy o Obrocie;
„**KNF**”	oznacza Komisję Nadzoru Finansowego;
„**Kodeks Cywilny**”	oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny;
„**Kodeks postępowania cywilnego**”	oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego;
„**Kodeks Spółek Handlowych**”	oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych;
„**Kodeks Karny**”	oznacza ustawę z dnia 6 czerwca 1997 r. Kodeks karny;
„**Kontrahent Centralny**”	oznacza licencjonowanego kontrahenta centralnego, za pośrednictwem, którego są rozliczane transakcje, które wykorzystują WIBOR i zabezpieczają ryzyko jego zmian, w szczególności LCH Ltd lub KDPW_CCP S.A.;
„**Korekta**”	oznacza określone zgodnie z pkt. 13.12 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 13.4 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;
„**Materiały informacyjne**”	oznacza łącznie sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz przyjętymi przez Emitenta zasadami (polityką) rachunkowości (i) roczne jednostkowe i skonsolidowane raporty okresowe Emitenta, (ii) półroczne jednostkowe i skonsolidowane raporty okresowe Emitenta;
„Nieruchomość 1”	oznacza nieruchomość 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 budynkami stanowiącymi odrębne nieruchomości, dla których Sąd Rejonowy (VI Wydział Ksiąg Wieczystych) w Płocku prowadzi księgę wieczystą nr PL1P/00083496/3, której użytkownikiem wieczystym gruntu

	i właścicielem budynków 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, której użytkownikiem wieczystym gruntu i właścicielem urządzenia 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, której współużytkownikami wieczystymi gruntu i współwłaścicielami budynku na dzień sporządzenia Warunków Emisji są WAN 17 i WAN 44, każdy z osobna posiadający 4/100 udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz 4/100 udziału w prawie własności budynku objętych tą księgą wieczystą. Na dzień sporządzenia Warunków Emisji pozostałymi współużytkownikami wieczystymi gruntu i współwłaścicielami budynku jest 10 osób fizycznych ujawnionych w księdze wieczystej posiadających łącznie pozostałe 92/100 udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu wraz z odpowiadającym udziałem we własności budynku;
„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 gruntu i współwłaścicielami budynku na dzień sporządzenia Warunków Emisji są WAN 17 i WAN 44, każdy z osobna posiadający 2/100 udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz 2/100 udziału w prawie własności budynku objętych tą księgą wieczystą. Na dzień sporządzenia Warunków Emisji pozostałymi współużytkownikami wieczystymi gruntu oraz współwłaścicielami budynku są Przedsiębiorstwo Remontowo-Budowlane „Progress-BUD” i 14 osób fizycznych ujawnionych w księdze wieczystej posiadających łącznie pozostałe 96/100 udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu wraz z odpowiadającym udziałem we własności budynku
„**Nieruchomość Docelowa**”	oznacza łącznie Nieruchomość 1, Nieruchomość 2, Nieruchomość 3, Nieruchomość 4 i Nieruchomość 5 oraz inne nieruchomości stanowiące na dzień złożenia oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki Docelowej przedmiot hipoteki zabezpieczającej wierzytelności z Obligacji serii G;
„**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;
„**Nieruchomość Tymczasowa**”	oznacza nieruchomość gruntową, wraz z budynkami stanowiącymi odrębny przedmiot własności, położoną w Płocku przy ul. Popłacińskiej (działka ewidencyjna 3114/2), o powierzchni 23.847 m2, dla której Sąd Rejonowy (VI Wydział Ksiąg Wieczystych) w Płocku prowadzi księgę wieczystą nr PL1P/00135614/7, której użytkownikiem wieczystym i właścicielem budynków, na dzień sporządzenia Warunków Emisji, jest WAN 17;
„**Nieruchomości**”	oznacza jedną lub więcej z następujących nieruchomości, w dowolnej konfiguracji: Nieruchomość Tymczasową lub – w przypadku ustanowienia Hipoteki Docelowej, Hipoteki Dodatkowej lub Nowej Hipoteki – odpowiednio Nieruchomość Docelową, Nieruchomość Dodatkową lub Nową Nieruchomość, a także wszelkie nieruchomości powstałe w wyniku ich podziału lub przekształcenia, niezależnie od zmiany oznaczenia działek ewidencyjnych lub ksiąg wieczystych, każda z osobna zwana „**Nieruchomością**;
„Niesprzedane Lokale”	mają znaczenie nadane w pkt 14.5.12.2 Warunków Emisji;
„Nowa Hipoteka”	ma znaczenie nadane w pkt 14.5.16.1 lit. 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, na podstawie Uchwały Emisyjnej, obligacje zwykłe na okaziciela serii I, których warunki emisji określają Warunki Emisji;
„**Obligacje serii G”**	oznacza wyemitowane przez Emitenta w ramach Programu obligacje zwykłe na okaziciela serii G oznaczone kodem ISIN PLWAN0000015;
„**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;
„Obligatoryjny Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta”	ma znaczenie nadane w pkt 14.5.12.4 lit. b) Warunków Emisji;
„**Odsetki**”	oznacza należne Obligatariuszom świadczenie okresowe z tytułu Obligacji obliczane i należne zgodnie z pkt 13 Warunków Emisji;
„**Ogłoszenie Braku Reprezentatywności**”	oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający publicznego oświadczenia, że WIBOR przestał lub przestanie być reprezentatywny dla właściwego dla niego rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą WIBOR miał mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności;

„**Ogłoszenie Końca Publikacji**”	oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że WIBOR przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następca, który będzie nadal obliczał lub publikował WIBOR;
„**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 Emisji (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. 4.7 Noty Informacyjnej;
„**Okres Opóźnienia w Powiadomieniu**”	ma znaczenie nadane w pkt 12.3.6 lit. f) Warunków Emisji;
„Okresowa Wycena”	ma znaczenie nadane w pkt 14.5.12.1 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 i Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 17 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 14.5.15.3 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 z Nowej Nieruchomości”**	ma znaczenie nadane w pkt 14.5.16.1 lit. e) Warunków Emisji;

„**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Docelowej**”	ma znaczenie nadane w pkt 14.5.4 (iii)Warunków Emisji
„**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej”**	ma znaczenie nadane w pkt 14.5.12.4 (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;
„PnU”	oznacza prawomocną decyzję administracyjną zezwalającą na użytkowanie budynku, wydaną zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane;
„**Podmiot Prowadzący Rachunek**”	oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
„**Podmiot Wyznaczający**”	oznacza Komisję Nadzoru Finansowego, Narodowy Bank Polski, administratora WIBOR lub organizację branżową lub międzyinstytucjonalną grupę roboczą, którą wskazała Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR innym wskaźnikiem referencyjnym;
„**Podmioty Zależne Emitenta**”	oznacza podmioty objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Emitenta;
„**Podstawowa Działalność Gospodarcza**”	oznacza działalność gospodarczą polegającą na kupnie i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek, wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami – własnymi lub dzierżawionymi, pośrednictwie w obrocie nieruchomościami, zarządzaniu nieruchomościami na zlecenie oraz w przypadku Emitenta działalności holdingów finansowych;
„**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 serii G oraz obligacje, w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, które zostaną wyemitowane przez Emitenta w przyszłości w ramach Programu (z wyłączeniem Obligacji objętych niniejszymi Warunkami Emisji), z których wierzytelności będą mogły zostać docelowo zabezpieczone hipoteką umowną ustanowioną z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia na nieruchomości stanowiącej na dzień jej ustanowienia przedmiot hipoteki umownej zabezpieczającej wierzytelności z Obligacji serii G;
„Prawo budowalne”	oznacza ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane;
„**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 nie wyższej niż 90.000.000 (dziewięćdziesiąt milionów) złotych. Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej, Emitent wyemitował w ramach Programu Obligacje serii G;
„Przydział Obligacji”	ma znaczenie w pkt 9 Warunków Emisji;
„**Przypadek Naruszenia**”	oznacza Przypadek Naruszenia w rozumieniu pkt. 12.3.3. Warunków Emisji;
„**PUM**”	oznacza „Powierzchnię Użytkową Mieszkalną”, jest to końcowa powierzchnia mieszkań przeznaczonych do sprzedaży, bez części przeznaczonych do wspólnego użytkowania, takich jak korytarze, klatki schodowe itp., wyrażana w m^2;
„**Rachunek do Obsługi Obligacji**”	oznacza rachunek papierów wartościowych i rachunek pieniężny (zwany również rachunkiem maklerskim) prowadzony na rzecz Emitenta w Firmie Inwestycyjnej w celu obsługi świadczeń z tytułu Obligacji serii G oraz ewentualnie Pozostałych Obligacji, a po złożeniu oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki Docelowej również Rachunek do Obsługi Obligacji serii I;
„**Rachunek do Obsługi Obligacji serii I**”	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;
„Rachunek Obligacji”	oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
„**Rachunek Papierów Wartościowych**”	oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
„**Rachunek Zbiorczy**”	oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie;
„**Rada Nadzorcza**”	oznacza Radę Nadzorczą Emitenta;
„**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;
„**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**”	oznacza Regulamin alternatywnego systemu obrotu;
„**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;
„**Rozporządzenie MAR**”	oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE;
„**Skorygowana Wartość Nominalna Obligacji**”	oznacza skorygowaną łączną wartość nominalną obligacji w rozumieniu art. 50 ust. 1 pkt 2) Ustawy o Obligacjach;
„**Stopa Bazowa**"	oznacza określoną zgodnie z Warunkami Emisji stopę bazową, mającą zastosowanie do obliczenia Oprocentowania;
„**Strona Internetowa Emitenta**”	oznacza stronę internetową Emitenta dostępną pod adresem www.wan.com.pl lub innym, który go zastąpi;
„**Stocznia Residence**”	oznacza wieloetapowe przedsięwzięcie deweloperskie pod nazwą Stocznia Residence realizowane w Płocku przy ul. Popłacińskiej, w skład którego wchodzi Inwestycja. Na dzień sporządzenia Warunków Emisji, WAN 17 rozpoczął realizację Etapu 1A przedsięwzięcia Stocznia Residence;
„**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;
„**Uchwała Emisyjna**”	oznacza uchwałę Zarządu Emitenta nr 4/03/2026 z dnia 17 marca 2026 r. w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii I;
„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 17 marca 2026 r. umowę administrowania zabezpieczeniami, której kopia stanowi Załącznik nr 5.6 do Noty Informacyjnej;
„**Ustawa o KRS**”	oznacza ustawę z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym;
„**Ustawa o Hipotece**”	oznacza ustawę z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece;
„**Ustawa o Nadzorze Makroostrożnościowym**”	oznacza ustawę z dnia 5 sierpnia 2015 r. o nadzorze makroostrożnościowym nad systemem finansowym i zarządzaniu kryzysowym w systemie finansowym;
„**Ustawa o Obligacjach**”	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;
„**Ustawa o Obrocie**”	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi;
„**Ustawa o Ofercie**”	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 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, których kopia stanowi Załącznik nr 5.5 do Noty Informacyjnej;
„**Wcześniejszy Wykup**”	oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na warunkach określonych w pkt 12 Warunków Emisji Obligatoryjny Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta;
„**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, ustalony zgodnie z pkt. 13.10 Warunków Emisji, który zastępuje WIBOR w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji;
„**Wskaźnik LTV**”	oznacza wyznaczony w zaokrągleniu w dół do pełnego procenta (tj. z pominięciem części ułamkowej procenta) stosunek łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji, pomniejszonej o wartość środków pieniężnych wpłaconych i objętych blokadą na Rachunku do Obsługi Obligacji według stanu na dzień poprzedzający dzień wyznaczenia tego wskaźnika, do łącznej wartości Nieruchomości stanowiących według stanu na dzień wyznaczenia tego wskaźnika przedmiot Hipoteki wykazanej w ostatniej Okresowej Wycenie, z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdy według stanu na dzień wyznaczenia tego wskaźnika przedmiotem Hipoteki nie będzie Nieruchomość Docelowa, Wskaźnik LTV zostanie wyznaczony jako stosunek wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji, pomniejszonej o wartość środków pieniężnych wpłaconych i objętych blokadą na Rachunku do Obsługi Obligacji serii I według stanu na dzień poprzedzający dzień wyznaczenia tego wskaźnika, do łącznej wartości

	Nieruchomości stanowiących według stanu na dzień wyznaczenia tego wskaźnika przedmiot Hipoteki wykazanej w ostatniej Okresowej Wycenie;
„**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;
„Wycena Niesprzedanych Lokali”	ma znaczenie nadane w pkt 14.5.12.2 Warunków Emisji;
„**Zadłużenie Finansowe**”	oznacza Zadłużenie Finansowe w rozumieniu Warunków Emisji;
„Zadłużenie Finansowe Netto”	oznacza Zadłużenie Finansowe Netto w rozumieniu Warunków Emisji;
„**Zarząd**”	oznacza Zarząd Emitenta;
„**Zgromadzenie Obligatariuszy**”	oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji w rozumieniu art. 46 Ustawy o Obligacjach;
„**Zobowiązania z Obligacji**”	mają znaczenie nadane im w pkt 14.2 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 19.05.2026 godz. 14:18:00

Numer KRS: 0000018902

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym		08.06.2001		
Ostatni wpis	Numer wpisu	113	Data dokonania wpisu	27.03.2026
	Sygnatura akt	WA.XII NS-REJ.KRS/10553/26/340/ADE		
	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	AE:PL-59738-62292-IISED-20

Rubryka 3 - Oddziały
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacje o statucie		

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

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

udziału w zysku?	

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki
Brak wpisów

Rubryka 7 - Dane jedynego akcjonariusza
Brak wpisów

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

Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu
Brak wpisów

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

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

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

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

Rubryka 12 - Wzmianka o uczestnictwie w grupie spółek
Brak wpisów

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

Dział 2

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

Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	ZDULSKA
	2.Imiona	ANETA
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	78091406469, ------
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	------
2	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	KULKA
	2.Imiona	SERGIUSZ JAN
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	80072603392, ------
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	------

Rubryka 2 - Organ nadzoru			
1	1.Nazwa organu		RADA NADZORCZA
	Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
	1	1.Nazwisko	ANYSZKA
		2.Imiona	WITOLD DARIUSZ
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	62092000012, ------
	2	1.Nazwisko	NIZIOŁ
		2.Imiona	MARIAN
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	57111102532, ------
	3	1.Nazwisko	ANYSZKA
		2.Imiona	RAFAŁ
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	83072000213, ------
	4	1.Nazwisko	HOMIŃSKI
		2.Imiona	PAWEŁ ANDRZEJ
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	75042001278, ------
	5	1.Nazwisko	KISZYCKI
		2.Imiona	SŁAWOMIR
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	73051002130, ------
	6	1.Nazwisko	FERĘCZKOWSKI
		2.Imiona	JACEK WOJCIECH

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

Rubryka 3 - Prokurenci
Brak wpisów

Dział 3

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

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	30.03.2001	01.01.2000 R. - 31.12.2000 R.
	2	02.08.2002	01.01.2001R.-31.12.2001R.
	3	14.07.2003	01.01.2002R. - 31.12.2002R.
	4	02.07.2004	01.01.2003R. - 31.12.2003R.
	5	15.06.2005	01.01.2004 - 31.12.2004
	6	11.07.2006	01.01.2005 - 31.12.2005
	7	03.07.2007	01.01.2006 R. - 31.12.2006 R.
	8	25.06.2008	01.01.2007 - 31.12.2007
	9	30.04.2009	01.01.2008 - 31.12.2008
	10	07.05.2010	01.01.2009 - 31.12.2009
	11	04.05.2011	01.01.2010 - 31.12.2010
	12	05.06.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
	13	16.07.2013	01.01.2012-31.12.2012
	14	07.07.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	15	23.12.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	16	09.09.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015

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

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

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

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

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy	
1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe	31.12.2000

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości
Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności
Brak wpisów

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

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

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator
Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja
Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu podmiotu
Brak wpisów

Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym
Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym
Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych, o postępowaniu naprawczym, o przymusowej restrukturyzacji lub o objęciu spółki akcyjnej restrukturyzacją i uporządkowaną likwidacją
Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej
Brak wpisów

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

data sporządzenia wydruku 19.05.2026

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

STATUT

SPÓŁKI POD FIRMĄ „WAN" SPÓŁKA AKCYJNA

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

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

§ 2

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

II. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

§ 3

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

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

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

2. Jeżeli podjęcie przez Spółkę określonej działalności wymaga na podstawie odrębnych przepisów koncesji, licencji, zezwolenia lub spełnienia innych szczególnych wymogów ustawowych, Spółka uzyska taką koncesję, licencję, zezwolenie lub spełni inne, szczególne wymogi ustawowe przed podjęciem takiej działalności. ----------

3. Uchwały o istotnej zmianie przedmiotu działalności Spółki nie wymagają wykupu akcji, o którym mowa w art. 416 § 4 Kodeksu spółek handlowych, o ile zostaną powzięte większością dwóch trzecich głosów w obecności osób reprezentujących co najmniej połowę kapitału zakładowego Spółki. ----------

III. KAPITAŁ SPÓŁKI

§ 4

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

6. Spółka może emitować obligacje, w tym obligacje zamienne na akcje Spółki, obligacje z prawem pierwszeństwa i obligacje partycypacyjne (uprawniające do udziału w zysku Spółki) oraz warranty subskrypcyjne. Emisja obligacji zamiennych na akcje, obligacji z prawem pierwszeństwa i obligacji partycypacyjnych oraz warrantów subskrypcyjnych, o których mowa w art. 453 § 2 Kodeksu spółek handlowych, wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. ----------

§ 5

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

§ 6

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

umorzonych) bądź uzasadnienie umorzenia akcji bez wynagrodzenia oraz pozostałe warunki i terminy nabycia akcji przez Spółkę (lub upoważnienie dla Zarządu do określenia warunków i terminów nabycia akcji przez Spółkę), jak i wskazanie kapitału służącego sfinansowaniu nabycia i umorzenia akcji; --

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

IV. ORGANY SPÓŁKI

§ 7

Organami Spółki są: ----------

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

WALNE ZGROMADZENIE

§ 8

1. Walne Zgromadzenie może być zwoływane jako zwyczajne lub nadzwyczajne. ----
2. Walne Zgromadzenie odbywa się w siedzibie Spółki albo w innym miejscu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej wskazanym w ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia. ----------
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę reprezentowanych na nim akcji, o ile przepisy Kodeksu spółek handlowych nie stanowią inaczej. ----------

4. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością głosów, o ile przepisy Kodeksu spółek handlowych lub postanowienia Statutu nie stanowią inaczej. ----------
5. Walne Zgromadzenie może zostać odwołane, w szczególności jeżeli jego odbycie napotyka na nadzwyczajne przeszkody (siła wyższa) lub jest oczywiście bezprzedmiotowe. Dopuszczalna jest również zmiana terminu Walnego Zgromadzenia, z zastrzeżeniem wyznaczenia nowego terminu Walnego Zgromadzenia z uwzględnieniem terminów właściwych dla zwołania Walnego Zgromadzenia. Odwołanie oraz zmiana terminu Walnego Zgromadzenia jest dokonywana przez podmiot, który zwołał to Walne Zgromadzenie w sposób przewidziany dla jego zwołania. Odwołanie Walnego Zgromadzenia, w którego porządku obrad na wniosek uprawnionych podmiotów umieszczono określone sprawy lub które zwołane zostało na taki wniosek możliwe jest tylko za zgodą wnioskodawców. ----------
6. Szczegółowy tryb działania Walnego Zgromadzenia określa Regulamin Walnego Zgromadzenia uchwalany przez Walne Zgromadzenie. ----------

§ 9

1. Oprócz innych spraw określonych w przepisach prawa i Statucie, uchwały Walnego Zgromadzenia wymagają: ----------
   1) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółki za ubiegły rok obrotowy oraz sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w ubiegłym roku obrotowym, a w przypadku ich sporządzenia przez Spółkę – także skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej Spółki za ubiegły rok obrotowy oraz sprawozdania Zarządu z działalności grupy kapitałowej Spółki w ubiegłym roku obrotowym; ----------
   2) podział zysku lub pokrycie straty Spółki; ----------
   3) określenie dnia, według którego ustala się listę akcjonariuszy uprawnionych do dywidendy za dany rok obrotowy (dnia dywidendy) oraz określenie terminu wypłaty dywidendy; ----------
   4) udzielenie absolutorium członkom organów Spółki z wykonania przez nich obowiązków; ----------

5) zmiana statutu Spółki; ----------
6) podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego oraz umorzenie akcji, z zastrzeżeniem uprawnień przysługujących innym organom;----------
7) podejmowanie uchwał o emisji obligacji zamiennych na akcje, obligacji z prawem pierwszeństwa i obligacji partycypacyjnych oraz warrantów subskrypcyjnych, o których mowa w art. 453 § 2 Kodeksu spółek handlowych;
8) powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej, jak również ustalanie ich wynagrodzenia, z uwzględnieniem postanowień przyjętej przez Walne Zgromadzenie polityki wynagrodzeń; ----------
9) przyjęcie polityki wynagrodzeń członków Zarządu i Rady Nadzorczej; ---------
10) opiniowanie sprawozdania Rady Nadzorczej za ubiegły rok obrotowy; ---------
11) zawarcie umowy kredytu, pożyczki, poręczenia lub innej podobnej umowy z członkiem Zarządu, Rady Nadzorczej, prokurentem, likwidatorem Spółki albo na rzecz którejkolwiek z tych osób;----------
12) finansowanie nabycia lub objęcia akcji własnych w przypadku określonym w art. 345 Kodeksu spółek handlowych;----------
13) tworzenie i likwidacja kapitałów zapasowych, rezerwowych, funduszy specjalnych (celowych) oraz określenie ich przeznaczenia (sposobu użycia); --
14) zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego; ----------
15) połączenie, podział i przekształcenie Spółki;----------
16) postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy powstaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru;----------
17) zawarcie umowy, o której mowa w art. 7 Kodeksu spółek handlowych; --------
18) rozwiązanie lub likwidacja Spółki, powołanie i odwołanie likwidatorów oraz przeniesienie jej siedziby za granicę. ----------

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

RADA NADZORCZA

§ 10

1. Rada Nadzorcza składa się z 5 (pięciu) do 6 (sześciu) członków, w tym Przewodniczącego. ----------
2. Co najmniej 2 (dwóch) członków Rady Nadzorczej powinno spełniać kryteria niezależności określone w ustawie z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (ze zmianami) („**Ustawa o biegłych rewidentach**") („**Niezależny Członek Rady Nadzorczej**"). ----------
3. Członkowie Rady Nadzorczej powoływani są na okres wspólnej kadencji wynoszącej 5 (pięć) lat. ----------
4. Rada Nadzorcza jest powoływana i odwoływana przez Walne Zgromadzenie, z zastrzeżeniem, że: ----------
   1) tak długo, jak ANWIT sp. z o.o. z siedzibą w Milanówku, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000148050 („**ANWIT**") posiada akcje Spółki reprezentujące: ----------
      a) co najmniej 30% ogólnej liczby głosów w Spółce, ANWIT jest uprawniony do powoływania 2 (dwóch) członków Rady Nadzorczej oraz do powierzenia powołanemu przez siebie członkowi Rady Nadzorczej funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej, jak również do odwoływania członka lub członków Rady Nadzorczej powołanych przez siebie lub przez Walne Zgromadzenie zgodnie z ust. 6 poniżej; ----------
      b) co najmniej 15%, ale mniej niż 30% ogólnej liczby głosów w Spółce, ANWIT jest uprawniony do powoływania 1 (jednego) członka Rady Nadzorczej, któremu może powierzyć funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej, jak również do odwoływania członka Rady Nadzorczej powołanego przez siebie lub przez Walne Zgromadzenie zgodnie z ust. 6 poniżej;----------

2) tak długo, jak W.A. Inwestycje sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000179308 („**W.A. Inwestycje**") posiada akcje Spółki reprezentujące co najmniej 15% ogólnej liczby głosów w Spółce, W.A. Inwestycje jest uprawniona do powoływania 1 (jednego) członka Rady Nadzorczej, jak również do odwoływania członka Rady Nadzorczej powołanego przez siebie lub przez Walne Zgromadzenie zgodnie z ust. 6 poniżej;----------

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

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

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

5. Członek Rady Nadzorczej powołany przez Akcjonariusza Uprawnionego w wyniku wykonania przez niego uprawnienia osobistego określonego odpowiednio w ust. 4 pkt 1) lub 2) powyżej może zostać odwołany lub zawieszony w pełnieniu czynności wyłącznie przez Akcjonariusza Uprawnionego, który go powołał. ----------
6. W ramach wykonania uprawnienia określonego w ust. 4 pkt 1) lub 2) powyżej członkowie Rady Nadzorczej powoływani i odwoływani są w drodze oświadczenia Akcjonariusza Uprawnionego sporządzonego w formie pisemnej lub elektronicznej, które jest skuteczne od daty złożenia takiego oświadczenia Spółce. Jeżeli Akcjonariusz Uprawniony nie powoła członka Rady Nadzorczej w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia wygaśnięcia mandatu powołanego przez niego członka Rady Nadzorczej, członka Rady Nadzorczej, który nie został powołany zgodnie z ust. 4 pkt 1) lub 2) powyżej, powołuje Walne Zgromadzenie. Akcjonariusz Uprawniony może w każdym momencie złożyć oświadczenie o odwołaniu członka Rady Nadzorczej powołanego przez Walne Zgromadzenie zgodnie z niniejszym ustępem wraz z jednoczesnym wykonaniem przez tego Akcjonariusza Uprawnionego uprawnienia, o którym mowa odpowiednio w ust. 4 pkt 1) lub 2) powyżej.----------

7. W przypadku śmierci lub rezygnacji członka Rady Nadzorczej powołanego przez Walne Zgromadzenie lub odwołania członka Rady Nadzorczej bez jednoczesnego powołania w to miejsce innego członka Rady Nadzorczej (odpowiednio przez Akcjonariusza Uprawnionego albo Walne Zgromadzenie), skutkujących zmniejszeniem się składu Rady Nadzorczej poniżej 5 (pięciu) członków, pozostali członkowie Rady Nadzorczej mogą, powołać nowego członka Rady Nadzorczej w celu uzupełnienia Rady Nadzorczej do pięcioosobowego składu. Kooptacja następuje w drodze oświadczenia wszystkich pozostałych członków Rady Nadzorczej składanego Spółce w formie pisemnej lub elektronicznej. Dokooptowany członek Ray Nadzorczej pełni swoją funkcję do czasu: (i) zatwierdzenia jego powołania przez najbliższe Walne Zgromadzenie albo (ii) wyboru przez Walne Zgromadzenie nowego członka Rady Nadzorczej w miejsce dokooptowanego albo (iii) odwołania dokooptowanego członka Rady Nadzorczej przez Akcjonariusza Uprawnionego (jeżeli odwoływany przez Akcjonariusza Uprawnionego członek Rady Nadzorczej został dokooptowany w miejsce członka Rady Nadzorczej powołanego uprzednio przez tego Akcjonariusza Uprawnionego) wraz z jednoczesnym powołaniem nowego członka Rady Nadzorczej przez tego Akcjonariusza Uprawnionego. W wypadku wygaśnięcia mandatu członka Rady Nadzorczej wchodzącego w skład Komitetu Audytu, dokooptowany członek Rady Nadzorczej powinien spełniać analogiczne (tj. te, które spełniał członek Rady Nadzorczej, którego wygaśnięcie mandatu jest podstawą kooptacji) kryteria, o których mowa w Ustawie o biegłych rewidentach. Członkowie Rady Nadzorczej mogą dokonać kooptacji w przypadku, gdy liczba członków Rady Nadzorczej wynosi co najmniej 2 (dwóch). Członkowie Rady Nadzorczej z zachowaniem zasad opisanych powyżej mogą w ramach kooptacji powołać 1 (jednego) lub większą liczbę nowych członków Rady Nadzorczej. ------
8. Rada Nadzorcza, w której skład w wyniku wygaśnięcia mandatów niektórych członków Rady Nadzorczej wchodzi co najmniej 5 (pięciu) członków jest zdolna do podejmowania ważnych uchwał. ----------

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

§ 11

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

§ 12

1. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności. Rada Nadzorcza może delegować jednego lub kilku spośród swoich członków do samodzielnego wykonywania określonych czynności nadzorczych. ----------
2. Oprócz innych spraw określonych w przepisach prawa i postanowieniach Statut, do kompetencji Rady Nadzorczej należą w szczególności: ----------
   1) ocena sprawozdania finansowego Spółki za ubiegły rok obrotowy oraz sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za ubiegły rok obrotowy (a w przypadku ich sporządzenia przez Spółkę – także skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej Spółki za ubiegły rok obrotowy oraz sprawozdania Zarządu z działalności grupy kapitałowej Spółki w ubiegłym roku obrotowym) w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami, jak i stanem faktycznym, a także ocena wniosków Zarządu, co do podziału zysku albo pokrycia straty;----------
   2) sporządzanie oraz składanie walnemu zgromadzeniu corocznego pisemnego sprawozdania za ubiegły rok obrotowy;----------
   3) składanie Walnemu Zgromadzeniu corocznego sprawozdania o wynagrodzeniach przedstawiającego kompleksowy przegląd wynagrodzeń, w tym wszystkich świadczeń, niezależnie od ich formy, otrzymanych przez poszczególnych członków Zarządu i Rady Nadzorczej lub należnych poszczególnym członkom Zarządu i Rady Nadzorczej w ostatnim roku obrotowym, zgodnie z przyjętą przez Walne Zgromadzenie polityką wynagrodzeń; ----------
   4) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu;----------
   5) ustalanie wynagrodzenia członków Zarządu z uwzględnieniem postanowień przyjętej przez Walne Zgromadzenie polityki wynagrodzeń;----------
   6) zawieszanie z ważnych powodów w czynnościach członka (członków) Zarządu, jak również delegowanie członków Rady Nadzorczej do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu niemogących sprawować swoich czynności; ----------

7) wyrażanie zgody na zajmowanie się przez członka Zarządu interesami konkurencyjnymi; ----------
8) wyrażanie zgody na pełnienie przez członków Zarządu funkcji w zarządach lub radach nadzorczych spółek innych niż spółki zależne Spółki; ----------
9) zatwierdzanie Regulaminu Zarządu;----------
10) wyrażanie zgody na wypłatę przez Spółkę zaliczki na poczet dywidendy; ------
11) wybór oraz zmiana podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Spółki i jej grupy kapitałowej (jednostkowych i skonsolidowanych); ----------
12) wybór oraz zmiana podmiotu uprawnionego do atestacji sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju Spółki i jej grupy kapitałowej; ----------
13) wyrażanie zgody na zaciągnięcie przez Spółkę zobowiązań lub dokonanie rozporządzeń, w drodze jednej lub wielu powiązanych ze sobą czynności, poza normalnym tokiem jej działalności, o wartości przekraczającej 10,00% (dziesięć procent) kapitałów własnych Spółki ujawnionych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółki za poprzedni rok obrotowy, z wyłączeniem transakcji dokonywanych przez Spółkę z jej spółkami zależnymi; ----------
14) wyrażanie zgody na dokonanie przez Spółkę nieodpłatnych rozporządzeń lub zaciągnięcie nieodpłatnych zobowiązań, w drodze jednej lub wielu powiązanych ze sobą czynności, poza normalnym tokiem jej działalności, o wartości przekraczającej łącznie 250.000 zł (dwieście pięćdziesiąt tysięcy złotych), z wyłączeniem transakcji dokonywanych przez Spółkę z jej spółkami zależnymi; ----------
15) wyrażanie zgody na zawarcie przez Spółkę istotnej transakcji z podmiotem powiązanym w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (ze zmianami) lub innej ustawy, która ją zastąpi, o ile uzyskanie takiej zgody Rady Nadzorczej jest wymagane zgodnie z przepisami ww. ustawy;----------

16) inne sprawy zastrzeżone do kompetencji Rady Nadzorczej przepisami prawa lub postanowieniami Statutu, bądź sprawy wniesione przez Zarząd lub delegowane uchwałą Walnego Zgromadzenia, w tym opiniowanie spraw mających być przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia. ----------

Wszelkie powyższe odniesienia do kwot wyrażonych w złotych stosuje się odpowiednio do kwot wyrażonych w walutach obcych, przy czym wartość waluty obcej określa się według kursu średniego ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski na dzień roboczy poprzedzający dzień, w którym Zarząd złożył Radzie Nadzorczej wniosek o wyrażenie zgody na zawarcie transakcji, a w przypadku braku takiego wniosku, na dzień zawarcia transakcji przez Spółkę. ----------

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

§ 13

1. Rada Nadzorcza powołuje komitet audytu, w którego skład wchodzi co najmniej 3 (trzech) jej członków, z których większość (w tym przewodniczący komitetu audytu) spełnia kryteria niezależności określone w Ustawie o biegłych rewidentach, a co najmniej 1 (jeden) członek posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych oraz co najmniej 1 (jeden) członek posiada wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Spółka lub poszczególni członkowie w określonych zakresach posiadają wiedzę i umiejętności z zakresu tej branży. ----------

2. W sytuacji, gdy liczba Niezależnych Członków Rady Nadzorczej będzie wynosiła mniej niż 2 (dwóch) lub w przypadku, gdy żaden z członków Rady Nadzorczej nie będzie spełniał kryteriów dodatkowych określonych w ust. **Błąd! Nie można odnaleźć źródła odwołania.** powyżej (kryterium posiadania wiedzy i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych oraz kryterium posiadania wiedzy i umiejętności z zakresu branży, w której działa Spółka), Zarząd zobowiązany jest niezwłocznie zwołać Walne Zgromadzenie i umieścić w porządku obrad tego Walnego Zgromadzenia punkt dotyczący zmian w składzie osobowym Rady Nadzorczej, o ile (i) Akcjonariusz Uprawniony w wykonaniu uprawnienia przysługującego mu na podstawie § 10 ust. 4 powyżej lub (ii) pozostali członkowie Rady Nadzorczej, działając na podstawie § 10 ust. 7 powyżej, nie dokonają w terminie 14 (czternastu) dni (od dnia, w którym liczba Niezależnych Członków Rady Nadzorczej spadła poniżej dwóch lub od dnia, w którym w skład Rady Nadzorczej przestanie wchodzić co najmniej jeden członek spełniający kryteria dodatkowe określone w ust. **Błąd! Nie można odnaleźć źródła odwołania.** powyżej) powołania nowych członków Rady Nadzorczej w taki sposób, aby w skład Rady Nadzorczej wchodziło co najmniej 2 (dwóch) Niezależnych Członków oraz co najmniej 1 (jeden) członek spełniający dane kryteria dodatkowe określone w ust. **Błąd! Nie można odnaleźć źródła odwołania.** powyżej. ----------
3. Rada Nadzorcza może powoływać ze swego grona również inne komitety oraz określać ich zadania i kompetencje. ----------
4. Szczegółowe zadania oraz zasady funkcjonowania poszczególnych komitetów, w tym komitetu audytu, określa Regulamin Rady Nadzorczej lub przyjęty przez Radę Nadzorczą Regulamin takiego komitetu.----------

ZARZĄD

§ 14

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

§ 15

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

§ 16

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

6. Zarząd może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.----------
7. Szczegółowy tryb pracy Zarządu określa Regulamin Zarządu uchwalony przez Zarząd i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.----------

§ 17

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

V. GOSPODARKA FINANSOWA I RACHUNKOWOŚĆ SPÓŁKI

§ 18

1. Spółka prowadzi rachunkowość zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa. ----------
2. Spółka tworzy kapitał zapasowy, do którego przelewa się co najmniej 8% zysku za dany rok obrotowy, dopóki kapitał ten nie osiągnie co najmniej jednej trzeciej kapitału zakładowego. ----------
3. O przeznaczeniu zysku wynikającego z rocznego sprawozdania finansowego decyduje Walne Zgromadzenie. Zysk może zostać przeznaczony w szczególności na: ----------
   1) podział pomiędzy akcjonariuszy Spółki (dywidenda); ----------
   2) kapitał zapasowy; ----------

3) kapitał rezerwowy lub fundusze celowe; ----------

4) inne cele określone uchwałą Walnego Zgromadzenia. ----------

4. Zysk przeznaczony uchwałą Walnego Zgromadzenia do podziału dzieli się pomiędzy akcjonariuszy w stosunku do liczby posiadanych akcji. ----------
5. Termin wypłaty dywidendy oraz dzień dywidendy ustala Walne Zgromadzenie. --
6. Zarząd Spółki jest uprawniony do wypłaty akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego zgodnie z art. 349 Kodeksu spółek handlowych. W celu dokonania wypłaty zaliczki wymagana jest zgoda Rady Nadzorczej Spółki. ----------

§ 19

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

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 3358/2025

AKT NOTARIALNY

Dnia szesnastego września dwa tysiące dwudziestego piątego roku (16.09.2025) ja, **notariusz Adam Szczepański**, w mojej Kancelarii Notarialnej w Warszawie przy ulicy Jaworzyńskiej numer 7 lokal 19, spisałem protokół z Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia **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**, 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 16 września 2025 roku, godzina 10:40:39, zwanej w dalszej części aktu „**Spółką**", które to Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki odbyło się w dniu dzisiejszym, tj. dnia 16 września 2025 roku, w tutejszej Kancelarii Notarialnej.----------

PROTOKÓŁ Z
NADZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA

§1. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie otworzył Pan Marian Nizioł – pełnomocnik akcjonariuszy Spółki, który oświadczył, że na dzień dzisiejszy na godzinę 11:00, do tutejszej Kancelarii Notarialnej zostało zwołane Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, z następującym porządkiem obrad: ----------

1. Otwarcie posiedzenia Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia. ----------
2. Wybór Przewodniczącego Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia.----------
3. Stwierdzenie prawidłowości zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia i jego zdolności do podejmowania uchwał. ----------
4. Przyjęcie porządku obrad Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia.----------
5. Podjęcie uchwały w sprawie ustanowienia w Spółce drugiego bezprospektowego programu emisji obligacji.----------

7. Zamknięcie obrad.----------

§2. Na Przewodniczącego Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki zaproponowano Pana Mariana Nizioła, który wyraził zgodę na kandydowanie. Innych kandydatur nie zgłoszono. W związku z powyższym Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło następującą uchwałę: ----------

Uchwała porządkowa Nr 1
Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia
Spółki pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie
z dnia 16 września 2025 roku
w sprawie wyboru Przewodniczącego Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia

§1 Uchwały.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie postanawia dokonać wyboru Pana Mariana Nizioła na Przewodniczącego Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki. ----------

§2 Uchwały.

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

Pan Marian Nizioł stwierdził, że uchwała została podjęta w głosowaniu tajnym, 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. ----------

Pan Marian Nizioł oświadczył, że wybór jego osoby na Przewodniczącego Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki przyjmuje. --------

§3. Przewodniczący zarządził sporządzenie listy obecności, następnie podpisał ją i stwierdził, że:----------

- Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki odbywa się bez formalnego zwołania,--
- w obradach dzisiejszego Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki biorą udział akcjonariusze uprawnieni ze zdematerializowanych akcji na okaziciela – wypełniający przesłanki wskazane w art. 406 §2 Kodeksu spółek handlowych,------
- na dzisiejszym Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Spółki reprezentowane jest 96.000 (dziewięćdziesiąt sześć tysięcy) akcji, które to akcje stanowią 100% kapitału zakładowego Spółki i które to akcje uprawniają do oddania 96.000 (dziewięćdziesięciu sześciu tysięcy) głosów na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Spółki, ----------

– pełnomocnik reprezentujący akcjonariuszy Spółki nie jest Członkiem Zarządu ani pracownikiem Spółki – zgodnie z treścią art. 412^2 Kodeksu spółek handlowych,----

a zatem dzisiejsze Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki zdolne jest do podejmowania wiążących uchwał. ----------

Następnie podjęto uchwałę w następującym brzmieniu: - ----------

Uchwała porządkowa Nr 2
Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia
Spółki pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie
z dnia 16 września 2025 roku
w sprawie przyjęcia porządku obrad

§1 Uchwały.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki pod firmą: „WAN" Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie przyjmuje porządek obrad Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki w następującym brzmieniu: ----------

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

§2 Uchwały.

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

§4. Następnie Przewodniczący Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki zaproponował podjęcie uchwał w następującym brzmieniu: ------

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. ----------

§5. Przewodniczący, wobec braku innych spraw, stwierdził, że porządek obrad został wyczerpany i Zgromadzenie zamknął. ----------

§6. Do aktu niniejszego załączono listę obecności. --------

§7. Koszty aktu ponosi Spółka.----------

§8. Notariusz zgodnie z treścią art. 92 §11 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie (j.t. Dz.U. z 2024 roku, poz. 1001, ze zm.), pouczył Przewodniczącego o sposobie i trybie składania w wniosku w postępowaniu rejestrowym oraz o obowiązku podania we wniosku numeru wypisu albo wyciągu w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych. ----------

Notariusz pouczył ponadto Przewodniczącego o treści art. 58 i nast. ustawy z dnia 1 marca 2018 roku o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (Dz. U. z 2022 roku, poz. 593 ze zm.), to jest w szczególności o tym, że w terminie 14 (czternastu) dni od zarejestrowania zmiany w Krajowym Rejestrze Sądowym (nie

wliczając sobót i dni ustawowo wolnych od pracy), a w przypadku zmian, dla których skuteczności nie jest wymagany wpis do Krajowego Rejestru Sądowego, w terminie 14 (czternastu) dni od dnia ich dokonania (nie wliczając sobót i dni ustawowo wolnych od pracy), należy zaktualizować w Centralnym Rejestrze Beneficjantów Rzeczywistych dane dotyczące spółki oraz jej beneficjentów rzeczywistych, wskazane w art. 59 ww. ustawy.- ----------

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

§9. Wypisy tego aktu należy wydawać Spółce i akcjonariuszom w dowolnej ilości.----------

§10. Koszty aktu: ----------

1) taksa notarialna na podstawie §3 i §9 Rozp.Min.Spraw. z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej ----------**1.100,-złotych**
2) podatek od towarów i usług VAT (23%), na podstawie art. 146ef w zw. z art.41 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług --------**253,- złotych**

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

Tożsamość Przewodniczącego Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki, Pana **Mariana Nizioła**, syna Eugeniusza i Matyldy, według oświadczenia zamieszkałego przy ulicy Asnyka numer 12, 05-500 Piaseczno, notariusz stwierdził na podstawie okazanego dowodu osobistego DHD 358357, wydanego z terminem ważności do dnia 5 stycznia 2034 lutego, PESEL: 57111102532. ----------

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

Na oryginale właściwe podpisy Przewodniczącego i notariusza

Repertorium A numer 3359/2025 ----------

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

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

- taksy notarialnej na podstawie §12 Rozp. Min. Spraw. z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej --------- **60,- zł**

- podatku od towarów i usług VAT (23%), na podstawie art. 146ef w zw. z art.41 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług -------

---------- **13,80 zł**

Warszawa, dnia 16 września 2025 roku.----------

Adam Szczepański

Notariusz

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 4/03/2026
ZARZĄDU „WAN" S.A.
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE
Z DNIA 17 MARCA 2026 ROKU
W SPRAWIE EMISJI OBLIGACJI ZWYKŁYCH NA OKAZICIELA SERII I W RAMACH BEZPROSPEKTOWEGO PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI I USTALENIA WARUNKÓW ICH EMISJI

(„UCHWAŁA")

Zważywszy, że:

1. *w dniu 16 września 2025 r. Walne Zgromadzenie 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 10 października 2025 r. Spółka wyemitowała w ramach Programu II obligacje serii G o łącznej wartości nominalnej 31.000.000 PLN (trzydzieści jeden milionów złotych), które na dzień podjęcia niniejszej uchwały pozostają w całości niewykupione,*

Zarząd Spółki niniejszym postanawia, co następuje:

§ 1

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 17.500 (siedemnaście tysięcy pięćset) obligacji na okaziciela serii I, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 (tysiąc) złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 17.500.000,00 (siedemnaście milionów pięćset tysięcy) złotych („**Obligacje**"), na następujących warunkach:
   a) rodzaj Obligacji: zwykłe na okaziciela;
   b) waluta Obligacji: złoty (PLN);
   c) cena emisyjna jednej Obligacji: zmienna, zależna od dnia złożenia zapisu, nie 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: 5.000 (pięć tysięcy) Obligacji;

i) zabezpieczenie: tak;

j) Zgromadzenie Obligatariuszy: tak;

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

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

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 I oraz w pozostałej dokumentacji ofertowej.
4. Zarząd niniejszym przyjmuje Warunki Emisji Obligacji serii I, które stanowią **Załącznik nr 1** do Uchwały

§ 2.

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

Załączniki:

Załącznik nr 1 – Warunki Emisji Obligacji serii I.

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

Zarząd:

Aneta Zdulska
Elektronicznie podpisany przez Aneta Zdulska
Data: 2026.03.17 17:04:48 +01'00'

Sergiusz Jan Kulka
Elektronicznie podpisany przez Sergiusz Jan Kulka
Data: 2026.03.17 17:14:12 +01'00'

Uchwała nr 5/03/2026

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

z dnia 31 marca 2026 r.

w sprawie przydziału obligacji zwykłych na okaziciela serii I

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 10 października 2025 r. Spółka wyemitowała w ramach Programu II 31.000 (trzydzieści jeden tysięcy) obligacji serii G o łącznej wartości nominalnej 31.000.000 PLN (trzydzieści jeden milionów złotych), które według stanu na dzień 31 marca 2026 r. pozostają niewykupione,*
4. *w dniu 17 marca 2026 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę nr 4/03/2026 w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii I w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji i ustalenia warunków ich emisji,*
5. *w dniu 31 marca 2026 r. o godz. 10:00 upłynął termin do złożenia przez inwestorów zapisów na Obligacje,*
6. *w dniu 31 marca 2026 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 Wykaz Inwestorów z informacją o liczbie Obligacji objętych złożonymi przez nich zapisami na ich rzecz Obligacji stanowiących Załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały;*

Zarząd Spółki niniejszym postanawia, co następuje:

§ 1

1. Zarząd Spółki stwierdza dojście emisji Obligacji do skutku.
2. Zarząd Spółki, działając na podstawie art. 43 ust. 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach, wobec:
   a. opłacenia zapisów przez Inwestorów;
   b. osiągnięcia progu emisji, o którym mowa w pkt. 8.3 warunków emisji Obligacji;
   c. dostarczenia Firmie Inwestycyjnej (Noble Securities S.A) kopii (skanów), natomiast Administratorowi Zabezpieczeń (GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi sp. p. z siedzibą w Warszawie) oryginałów:
      (i) wypisów aktów notarialnych zawierających:
         - oświadczenie „WAN 17" sp. z o.o. o ustanowieniu Hipoteki Tymczasowej,
         - Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez „WAN 17" sp. z o. o.,
         - Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez „WAN" S.A.,
      (ii) Weksla wystawionego przez Spółkę na rzecz Administratora Zabezpieczeń wraz z podpisaną deklaracją wekslową,

postanawia przydzielić łącznie 17.500 (siedemnaście tysięcy pięćset) Obligacji o wartości nominalnej 1.000 PLN (jeden tysiąc złotych) każda, o łącznej wartości nominalnej 17.500.000 PLN (siedemnaście milionów pięćset tysięcy złotych).

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

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.

Załączniki:

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

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

W imieniu Emitenta:

Sergiusz Jan Kulka
Elektronicznie podpisany przez Sergiusz Jan Kulka
Data: 2026.03.31 18:52:07 +02'00'

Aneta Zdulska
Elektronicznie podpisany przez Aneta Zdulska
Data: 2026.03.31 18:58:28 +02'00'

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII I

SPÓŁKI POD FIRMĄ

„WAN" S.A.

(„WARUNKI EMISJI")

Warszawa, 17 marca 2026 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 spółkę pod firmą GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi sp. p. z siedzibą w Warszawie, ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000541501, która na podstawie umowy zawartej z Emitentem pełni funkcję **administratora zabezpieczeń** w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach, a w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Hipoteki również funkcję **administratora hipoteki** w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach;

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

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

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

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

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

1.1.8. „**Cena Emisyjna**" oznacza cenę nabycia jednej Obligacji w procesie ich emisji, określoną w pkt 7.2;

1.1.9. „**Cesja praw z polis**" ma znaczenie nadane w pkt 14.2 ppkt (iii);

1.1.10. „**Decyzja o Warunkach Zabudowy**" oznacza ostateczną decyzję administracyjną wydaną przez wójta, burmistrza, prezydenta miasta lub inny właściwy organ, która określa sposób zagospodarowania i warunki zabudowy konkretnej nieruchomości w sytuacji, gdy dla danego terenu nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;

1.1.11. „**Dłużnik Hipoteczny**" oznacza każdoczesnego właściciela, względnie użytkownika wieczystego, Nieruchomości stanowiącej przedmiot Hipoteki, przy czym na dzień sporządzenia Warunków Emisji Dłużnikiem Hipotecznym jest WAN 17;

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

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

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

1.1.15. „**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;

1.1.16. „**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;

1.1.17. „**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;

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

1.1.19. „**Dzień Weryfikacji**" ma znaczenie nadane w pkt 14.5.12.4;

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. **„Etap 1A"** oznacza część realizowanej Inwestycji, w skład której wchodzą budynki mieszkaniowe wielorodzinne B.2 i C.2;

1.1.25. **„Etap 1B"** oznacza część realizowanej Inwestycji, w skład której wchodzą budynki mieszkaniowe wielorodzinne B.1 i C.1;

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

1.1.27. „**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;

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

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

1.1.30. „**Hipoteka**" oznacza ograniczone prawo rzeczowe w postaci hipoteki o docelowo najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia, ustanowionej przez Dłużnika Hipotecznego na rzecz Administratora Zabezpieczeń na Nieruchomości jako zabezpieczenie Obligacji (ewentualnie również Pozostałych Obligacji), na warunkach określonych w Warunkach Emisji; przez Hipotekę będzie każdorazowo rozumiana Hipoteka Docelowa, Hipoteka Dodatkowa, Nowa Hipoteka i Hipoteka Tymczasowa, odpowiednio do stanu realizacji wymogów Warunków Emisji przez Emitenta;

1.1.31. „**Hipoteka Docelowa**" oznacza przyszłe zabezpieczenie wykonania zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji (ewentualnie również Pozostałych Obligacji) w postaci hipoteki umownej łącznej o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia na Nieruchomości Docelowej, które zostanie ustanowione w przypadku i na warunkach określonych zgodnie z pkt 14.5.1 - 14.5.4;

1.1.32. „**Hipoteka Dodatkowa**" oznacza dodatkowe zabezpieczenie wykonania zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji (ewentualnie również Pozostałych Obligacji) w postaci hipoteki na Nieruchomości Dodatkowej, które zostanie ustanowione w przypadku i na warunkach określonych zgodnie z pkt 14.5.12.4 lit. b);

1.1.33. „**Hipoteka Tymczasowa**" oznacza ograniczone prawo rzeczowe w postaci hipoteki o docelowo najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia, ustanowione przez Dłużnika Hipotecznego na rzecz Administratora Zabezpieczeń na Nieruchomości Tymczasowej jako zabezpieczenie Obligacji, na warunkach określonych w pkt 14.5.7 Warunków Emisji;

1.1.34. „**Inwestycja**" oznacza część prowadzonego przez WAN 17 przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą Stocznia Residence polegającego na budowie zespołu czterech budynków mieszkaniowych wielorodzinnych (B.1, B.2, C.1 i C.2) z miejscami postojowymi wraz z infrastrukturą techniczną, realizowane zgodnie z decyzją Prezydenta Miasta Płocka Nr 12/2025 z dnia 16 stycznia 2025 r., znak: WSU-III.6740.251.2024.BB, która ostateczną i niezaskarżoną w toku postępowania odwoławczego Decyzją nr 91/2025 Prezydenta Miasta Płocka z dnia 5 maja 2025 roku, znak: WSU-III-6740.67.2025.BB, została przeniesiona na rzecz spółki pod firmą WAN 17;

1.1.35. „**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;

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

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

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

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

1.1.40. „**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.;

1.1.41. **„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;

1.1.42. „**Kwota Odsetek**" oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 13.4;

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

1.1.44. „**Marża**" oznacza wartość procentową określoną zgodnie z pkt 13.4.1, służącą do ustalenia Oprocentowania Obligacji;

1.1.45. „**Marża Dodatkowa**" oznacza wartość procentową wyznaczoną zgodnie z pkt 13.4.4 służącą do wyznaczenia Marży;

1.1.46. „**Marża Podstawowa**" ma znaczenie nadane w pkt 13.4.3;

1.1.47. „**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;

1.1.48. „**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;

1.1.49. „**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;

1.1.50. „**Nieruchomość 2**" oznacza nieruchomość gruntową położoną w Płocku przy ul. Popłacińskiej (działka ewidencyjna 3114/3), o powierzchni 68.227 m2 wraz z budynkami stanowiącymi odrębne nieruchomości, dla których Sąd Rejonowy (VI Wydział Ksiąg Wieczystych) w Płocku prowadzi księgę wieczystą nr PL1P/00083496/3, której użytkownikiem wieczystym gruntu i właścicielem budynków na dzień sporządzenia Warunków Emisji jest WAN 44;

1.1.51. „**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, której użytkownikiem wieczystym gruntu i właścicielem urządzenia na dzień sporządzenia Warunków Emisji jest WAN 44;

1.1.52. „**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, której współużytkownikami wieczystymi gruntu i współwłaścicielami budynku na dzień sporządzenia Warunków Emisji są WAN 17 i WAN 44, każdy z osobna posiadający 4/100 udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz 4/100 udziału w prawie własności budynku objętych tą księgą wieczystą. Na dzień sporządzenia Warunków Emisji pozostałymi współużytkownikami wieczystymi gruntu i współwłaścicielami budynku jest 10 osób fizycznych ujawnionych w księdze wieczystej posiadających łącznie pozostałe 92/100 udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu wraz z odpowiadającym udziałem we własności budynku;

1.1.53. „**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 gruntu i współwłaścicielami budynku na dzień sporządzenia Warunków Emisji są WAN 17 i WAN 44, każdy z osobna posiadający 2/100 udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz 2/100 udziału w prawie własności budynku objętych tą księgą wieczystą. Na dzień sporządzenia Warunków Emisji pozostałymi współużytkownikami wieczystymi gruntu oraz współwłaścicielami budynku są Przedsiębiorstwo Remontowo-Budowlane „Progress-BUD" i 14 osób fizycznych ujawnionych w księdze wieczystej posiadających łącznie pozostałe 96/100 udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu wraz z odpowiadającym udziałem we własności budynku;

1.1.54. „**Nieruchomość Docelowa**" oznacza łącznie Nieruchomość 1, Nieruchomość 2, Nieruchomość 3, Nieruchomość 4 i Nieruchomość 5 oraz inne nieruchomości stanowiące na dzień złożenia oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki Docelowej przedmiot hipoteki zabezpieczającej wierzytelności z Obligacji serii G;

1.1.55. „**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;

1.1.56. „**Nieruchomość Tymczasowa**" oznacza nieruchomość gruntową, wraz z budynkami stanowiącymi odrębny przedmiot własności, położoną w Płocku przy ul. Popłacińskiej (działka ewidencyjna 3114/2), o powierzchni 23.847 m2, dla której Sąd Rejonowy (VI Wydział Ksiąg Wieczystych) w Płocku prowadzi księgę wieczystą nr PL1P/00135614/7, której użytkownikiem wieczystym i właścicielem budynków, na dzień sporządzenia Warunków Emisji, jest WAN 17;

1.1.57. „**Nieruchomości**" oznacza jedną lub więcej z następujących nieruchomości, w dowolnej konfiguracji: Nieruchomość Tymczasową lub – w przypadku ustanowienia Hipoteki Docelowej, Hipoteki Dodatkowej lub Nowej Hipoteki – odpowiednio Nieruchomość Docelową, Nieruchomość Dodatkową lub Nową Nieruchomość, a także wszelkie nieruchomości powstałe w wyniku ich podziału lub przekształcenia, niezależnie od zmiany oznaczenia działek ewidencyjnych lub ksiąg wieczystych, każda z osobna zwana „**Nieruchomością"**;

1.1.58. „**Niesprzedane Lokale**" mają znaczenie nadane w pkt 14.5.12.2;

1.1.59. „**Nowa Hipoteka**" ma znaczenie nadane w pkt 14.5.16.1 lit. d);

1.1.60. „**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;

1.1.61. „**Obligacje**" oznacza emitowane przez Emitenta na podstawie Uchwały Emisyjnej, obligacje zwykłe na okaziciela serii I, których warunki emisji określają niniejsze Warunki Emisji;

1.1.62. „**Obligacje serii G**" oznacza wyemitowane przez Emitenta w ramach Programu obligacje zwykłe na okaziciela serii G oznaczone kodem ISIN PLWAN0000015;

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

1.1.64. **„Obligatoryjny Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta"** ma znaczenie nadane w pkt 14.5.12.4 lit. b);

1.1.65. „**Odsetki**" oznacza należne Obligatariuszom świadczenie okresowe z tytułu Obligacji, obliczane i należne zgodnie z pkt 13;

1.1.66. „**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;

1.1.67. „**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;

1.1.68. „**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;

1.1.69. „**Okres Odsetkowy**" oznacza okres, od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. Dnia Emisji (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;

1.1.70. „**Okres Opóźnienia w Powiadomieniu**" ma znaczenie nadane w pkt 12.3.6 lit. f);

1.1.71. „**Okresowa Wycena**" ma znaczenie nadane w pkt 14.5.12.1;

1.1.72. „**Oprocentowanie**" oznacza Stopę Bazową powiększoną o Marżę, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek, zgodnie z pkt 13.4.1;

1.1.73. „**Ordynacja podatkowa**" oznacza ustawę z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa;

1.1.74. „**Oświadczenia Egzekucyjne**" oznacza łącznie Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta i Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 17 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;

1.1.75. „**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta**" ma znaczenie nadane w pkt 15.1.1;

1.1.76. „**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Nabywcę z Grupy Emitenta**" ma znaczenie nadane w pkt 14.5.15.3 lit. b);

1.1.77. „**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 17**" ma znaczenie nadane w pkt 15.2.1;

1.1.78. „**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji z Nowej Nieruchomości**" ma znaczenie nadane w pkt 14.5.16.1 lit. e);

1.1.79. „**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Docelowej**" ma znaczenie nadanie w pkt 14.5.4. (iii);

1.1.80. „**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej**" ma znaczenie nadane w pkt 14.5.12.4 (vii);

1.1.81. „**Oświadczenie Zgodności**" ma znaczenie nadane w pkt 17.3;

1.1.82. „**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;

1.1.83. „**PnU**" oznacza prawomocną decyzję administracyjną zezwalającą na użytkowanie budynku, wydaną zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane;

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

1.1.85. „**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;

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

1.1.87. „**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;

1.1.88. „**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;

1.1.89. „**Pozostałe Obligacje**" oznacza Obligacje serii G oraz obligacje, w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, które zostaną wyemitowane przez Emitenta w przyszłości w ramach Programu (z wyłączeniem Obligacji objętych niniejszymi Warunkami Emisji), z których wierzytelności będą mogły zostać docelowo zabezpieczone hipoteką umowną ustanowioną z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia na nieruchomości stanowiącej na dzień jej ustanowienia przedmiot hipoteki umownej zabezpieczającej wierzytelności z Obligacji serii G;

1.1.90. **„Prawo Budowlane"** oznacza ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane;

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

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

1.1.93. **„Premia"** ma znaczenie nadane w pkt 12.4.7;

1.1.94. **„Program"** oznacza ustanowiony przez Emitenta na podstawie Uchwał o Programie bezprospektowy program emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 90.000.000 (dziewięćdziesiąt milionów) złotych. Na dzień sporządzenia Warunków Emisji, Emitent wyemitował w ramach Programu Obligacje serii G;

1.1.95. „**Przypadek Naruszenia**" ma znaczenie nadane w pkt 12.3.3;

1.1.96. „**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 serii G oraz ewentualnie Pozostałych Obligacji, a po złożeniu oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki Docelowej również Rachunek do Obsługi Obligacji serii I;

1.1.97. „**Rachunek do Obsługi Obligacji serii I**" 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;

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

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

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

1.1.101. „**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;

1.1.102. „**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;

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

1.1.104. „**Regulamin KDPW**" oznacza Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie (stan prawny na dzień 9 lutego 2026 r., z późniejszymi zmianami);

1.1.105. „**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;

1.1.106. „**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;

1.1.107. „**Stocznia Residence**" oznacza wieloetapowe przedsięwzięcie deweloperskie pod nazwą Stocznia Residence realizowane w Płocku przy ul. Popłacińskiej, w skład którego wchodzi Inwestycja. Na dzień sporządzenia Warunków Emisji, WAN 17 rozpoczął realizację Etapu 1A przedsięwzięcia Stocznia Residence;

1.1.108. „**Stopa Bazowa**" oznacza ustaloną zgodnie z pkt 13.6 – 13.21 stopę bazową, mającą zastosowanie do obliczenia Oprocentowania Obligacji;

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

1.1.110. „**Szczegółowe Zasady Działania KDPW**" oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych (stan prawny na dzień 9 lutego 2026 r., z późniejszymi zmianami);

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

1.1.112. „**Uchwała Emisyjna**" oznacza uchwałę Zarządu Emitenta nr 4/03/2026 z dnia 17 marca 2026 r. w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii I;

1.1.113. „**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;

1.1.114. „**Umowa z AZ**" ma znaczenie nadane w pkt 14.1;

1.1.115. „**Ustawa o Hipotece**" oznacza ustawę z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece;

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

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

1.1.118. „**Ustawa o ochronie praw nabywcy**" oznacza ustawę z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym;

1.1.119. „**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;

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

1.1.121. „**Ustawa o systemie ubezpieczeń społecznych**" oznacza ustawę z dnia 13 października 1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych;

1.1.122. „**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;

1.1.123. „**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;

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

1.1.125. „**Wcześniejszy Wykup**" oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na warunkach określonych w pkt 12 lub Obligatoryjny Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta;

1.1.126. „**Weksel**" ma znaczenie nadane w pkt 14.6;

1.1.127. „**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;

1.1.128. „**Wskaźnik Alternatywny**" oznacza wskaźnik referencyjny, ustalony zgodnie z pkt 13.10, który zastępuje WIBOR w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji;

1.1.129. „**Wskaźnik LTV**" oznacza wyznaczony w zaokrągleniu w dół do pełnego procenta (tj. z pominięciem części ułamkowej procenta) stosunek łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji, pomniejszonej o wartość środków pieniężnych wpłaconych i objętych blokadą na Rachunku do Obsługi Obligacji według stanu na dzień poprzedzający dzień wyznaczenia tego wskaźnika, do łącznej wartości Nieruchomości stanowiących według stanu na dzień wyznaczenia tego wskaźnika przedmiot Hipoteki wykazanej w ostatniej Okresowej Wycenie, z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdy według stanu na dzień wyznaczenia tego wskaźnika przedmiotem Hipoteki nie będzie Nieruchomość Docelowa, Wskaźnik LTV zostanie wyznaczony jako stosunek wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji, pomniejszonej o wartość środków pieniężnych wpłaconych i objętych blokadą na Rachunku do Obsługi Obligacji serii I według stanu na dzień poprzedzający dzień wyznaczenia tego wskaźnika,

do łącznej wartości Nieruchomości stanowiących według stanu na dzień wyznaczenia tego wskaźnika przedmiot Hipoteki wykazanej w ostatniej Okresowej Wycenie;

1.1.130. „**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;

1.1.131. **„Wycena Niesprzedanych Lokali"** ma znaczenie nadane w pkt 14.5.12.2;

1.1.132. „**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;

1.1.133. „**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;

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

1.1.135. „**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 I, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i w terminach w nich określonych.

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

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

2.4. Z zastrzeżeniem zdania następnego, Emitent jest jedynym podmiotem, od którego Obligatariusze mogą dochodzić spełnienia wierzytelności wynikających z Obligacji, 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 będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO Catalyst. Emitent złoży wniosek o wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO Catalyst w terminie 3 miesięcy od Dnia Emisji.

3. PODSTAWA PRAWNA I TRYB EMISJI OBLIGACJI

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

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

3.3. Obligacje emitowane są w trybie art. 33 pkt 1) Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych na podstawie (i) art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia Prospektowego, poprzez kierowanie Memorandum Informacyjnego wyłącznie do inwestorów kwalifikowanych w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia Prospektowego lub (ii) art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia Prospektowego poprzez kierowanie Memorandum Informacyjnego do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia Prospektowego, tj. oferty publicznej papierów wartościowych, dla której nie ma obowiązku udostępnienia prospektu.

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

4. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI

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

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

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

5. CEL EMISJI

5.1. Emitent określił cel emisji Obligacji w rozumieniu art. 32 Ustawy o Obligacjach. Emitent przeznaczy środki pozyskane z emisji Obligacji na pokrycie kosztów związanych z realizacją Inwestycji, w szczególności Etapu 1A.

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
18 - 20 marca 2026 r.	996 zł
21 - 31 marca 2026 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 31 marca 2026 r. wyniesie 1.000 zł.

8. WIELKOŚĆ EMISJI

8.1. Przedmiotem emisji (Oferty) jest nie więcej niż 17.500 (siedemnaście tysięcy pięćset) Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 17.500.000 (siedemnaście milionów pięćset tysięcy) złotych.

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

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

9. PRZYDZIAŁ OBLIGACJI

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

9.1.1 opłacenia przyjętych zapisów na Obligacje;

9.1.2 osiągnięcia progu emisji, o którym mowa w pkt 8.3 Warunków Emisji;

9.1.3 dostarczenia Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Zabezpieczeń następujących dokumentów:

a) oświadczenia, o którym mowa w pkt 14.5.7,

b) Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 17,

c) Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta,

d) 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.

10. 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.

11. WYKUP OBLIGACJI

11.1. Dniem Wykupu jest dzień 1 kwietnia 2030 r.

11.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 12, 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.

12. 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) <u>Zmiana Podstawowej Działalności Gospodarczej</u>

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

b) <u>Zaprzestanie działalności</u>

Emitent zaprzestanie lub oświadczy, że zamierza zaprzestać prowadzenia, w całości lub istotnej części, Podstawowej Działalności Gospodarczej.

c) <u>Zgody, licencje, zezwolenia</u>

Zostaną wycofane lub przestaną obowiązywać jakiekolwiek zgody lub zezwolenia lub licencje umożliwiające Emitentowi wykonywanie Podstawowej Działalności Gospodarczej, przy czym przesłanka ta odnosi się do takiej kategorii zgód lub zezwoleń lub licencji, które warunkują w ogóle prowadzenie przez Emitenta całej Podstawowej Działalności Gospodarczej i nie dotyczą w szczególności poszczególnych zgód lub decyzji administracyjnych odnoszących się do wydawanych Emitentowi pozwoleń/decyzji administracyjnych na realizację danych projektów deweloperskich.

d) <u>Brak spłaty Zadłużenia Finansowego:</u>

i. Jakiekolwiek Zadłużenie Finansowe Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta, w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych (przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy może na wniosek Emitenta ustalić wyższy limit), nie zostanie spłacone w terminie.

ii. Zadłużenie Finansowe Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych (przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy może na wniosek Emitenta ustalić wyższy limit), w sposób prawnie skuteczny zostanie postawione w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego Zadłużenia Finansowego na skutek naruszenia warunków umowy będącej podstawą takiego Zadłużenia Finansowego i stan wymagalności nie zostanie usunięty w okresie przewidzianym w takiej umowie na usunięcie takiego naruszenia (w tym spłatę), a w przypadku braku takiego okresu w okresie 14 (czternastu) dni od dnia postawienia w stan wymagalności i jednocześnie Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta nie dokona zapłaty takich należności postawionych w stan wymagalności w terminie.

e) Naruszenie Wskaźnika Zadłużenia Netto:

Wskaźnik Zadłużenia Netto (po zaokrągleniu do części setnych) będzie wyższy niż 1,00 (jeden).

f) Inne obligacje

i. Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta podejmie decyzję o przydziale obligacji, których termin wykupu/spłaty przypada przed Dniem Wykupu, chyba że środki pieniężne pozyskane w ten sposób zostaną w całości przeznaczone na wykup Obligacji lub refinansowanie istniejących zobowiązań finansowych, o terminie wykupu/spłaty przypadającym przed Dniem Wykupu, z zastrzeżeniem możliwości dokonania przez Emitenta lub podmiot z Grupy Emitenta przydziału obligacji emitowanych na warunkach rynkowych o terminie wykupu/spłaty przypadającym przed Dniem Wykupu w łącznej kwocie nie wyższej niż łączna wartość nominalna obligacji Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta wykupionych po Dniu Emisji.

ii. Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta wykupi lub nabędzie w celu umorzenia lub podejmie decyzję o wcześniejszym wykupie innych obligacji o terminie zapadalności przypadającym po terminie zapadalności Obligacji, chyba że (i) taki wcześniejszy wykup wynika z obligatoryjnego (częściowego) wykupu takich obligacji dokonywanego zgodnie z warunkami ich emisji lub (ii) Emitent dokona równoczesnego wykupu wszystkich nieumorzonych Obligacji.

iii. Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta podejmie decyzję o emisji obligacji, których warunki będą uprawniały wierzyciela do żądania wykupu/spłaty takiego zobowiązania bez spełnienia jakiegokolwiek warunku, z wyłączeniem pożyczek udzielonych przez podmioty z Grupy Emitenta na rzecz innych podmiotów z Grupy Emitenta, (bezwarunkowa opcja put), przy czym uprawnienia wierzyciela do żądania od Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta wcześniejszego wykupu: (i) pod warunkiem, którego spełnienie zależy od Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta, w szczególności od akceptacji przez Emitenta lub podmiot z Grupy Emitenta żądania wierzyciela, lub (ii) pod warunkiem pozornym, lub (iii) pod innym warunkiem, którego charakter prowadzi w rzeczywistości do umożliwienia wierzycielowi nieograniczonego żądania od Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta wcześniejszego wykupu, uznaje się zastrzeżenie dla wierzyciela bezwarunkowego żądania od Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta wcześniejszego ich wykupu.

g) Zysk. Wypłata dywidendy:

Bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji, Emitent dokona wypłat z tytułu uczestnictwa w spółce na rzecz któregokolwiek z akcjonariuszy Emitenta [w tym w szczególności z tytułu obniżenia kapitału zakładowego, umorzenia akcji lub nabycia akcji własnych, wypłaty zysku (dywidendy) lub zaliczki na poczet zysku (dywidendy) lub innej wypłaty o podobnym skutku ekonomicznym, która spowoduje obniżenie Kapitałów Własnych]:

i. w przypadku straty netto za ostatni rok obrotowy wykazanej w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta; lub

ii. o wartości przekraczającej jednorazowo lub łącznie w okresie kolejnych 12 miesięcy kalendarzowych 30.000.000 (trzydzieści milionów) złotych.

h) Rozporządzanie majątkiem

Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta dokona transakcji lub serii transakcji na rzecz innego podmiotu (nienależącego do Grupy Emitenta), której/których przedmiotem będą aktywa o wartości rynkowej jednostkowo lub łącznie przekraczającej 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych na warunkach rażąco odbiegających, na niekorzyść Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta, od powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym (przy czym za rażąco niekorzystne uważane będzie rozporządzenie o wartości o 30% niższej od wartości rynkowej), i w przypadku zbycia, zbywane aktywo (zbywane aktywa) według swojej wartości rynkowej nie zostanie (zostaną) zastąpione innym aktywem (innymi aktywami) o takiej samej lub zbliżonej wartości rynkowej, z wyłączeniem rozporządzeń lub transakcji polegających na ustanowieniu zabezpieczeń w związku z pozyskaniem finansowania dla działalności Emitenta.

i) Udzielanie finansowania

Bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, Emitent lub jakikolwiek podmiot z Grupy Emitenta 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 lub Rafał Anyszka, będący na dzień sporządzenia Warunków Emisji Członkiem Rady Nadzorczej Emitenta, 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 i Rafał Anyszka będący na dzień sporządzenia Warunków Emisji Członkami Rady Nadzorczej Emitenta 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 istotnych oświadczeń i zapewnień złożonych przez Emitenta w Memorandum Informacyjnym okaże się nieprawdziwe w całości lub w części, na moment, w którym zostało złożone.

r) Obstrukcja Zgromadzenia Obligatariuszy:

Emitent:

i. w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia stosownego żądania przez Obligatariuszy nie zwoła Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy przypadającym nie później niż 28 (dwadzieścia osiem) dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy pomimo prawidłowo złożonego żądania, lub uniemożliwi w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy na żądanie Obligatariuszy z zachowaniem powyższych terminów; lub

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

s) Brak notowania Obligacji w ASO:

i. Emitent nie wystąpi do GPW z wnioskiem o wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO w terminie 3 miesięcy od Dnia Emisji.

ii. W przypadku wprowadzenia Obligacji do obrotu w ASO, zostaną one wycofane z obrotu w ASO przed Dniem Wykupu na żądanie Emitenta złożone bez uprzedniej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy bądź wykluczone z obrotu na podstawie decyzji GPW.

t) Niewykonywanie obowiązków informacyjnych:

i. Emitent nie wypełni lub nieprawidłowo wypełni obowiązki informacyjne wskazane w pkt 17.1 - 17.3 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 17.1 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 14.5.12.4 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 14.

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 14.5.16. i Zgody na Bezobciążeniowe Wyodrębnienie Lokalu, o której mowa pkt 14.5.13.

iv. Dłużnik Hipoteczny rozporządzi prawem użytkowania wieczystego, względnie prawem własności do Nieruchomości, w inny sposób niż przewidziany w Warunkach Emisji.

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.

w) Inwestycja:

Jeżeli przedmiotem Hipoteki będzie Nieruchomość Tymczasowa:

i. WAN 17 zawrze umowę deweloperską (lub inną równoważną umowę zobowiązującą do przeniesienia własności) w odniesieniu do Zwalnianego Lokalu po cenie niższej niż 11.339 (jedenaście tysięcy trzysta trzydzieści dziewięć) złotych za metr kwadratowy takiego Zwalnianego Lokalu, a w przypadku udostępnienia Wyceny Niesprzedanych Lokali po cenie niższej niż najniższa cena za metr kwadratowy niesprzedanego lokalu wykazana w takiej wycenie.

ii. WAN 17 nie rozpocznie prac budowlanych w rozumieniu pkt 14.5.12.2 w Etapie 1B w terminie 20 Dni Roboczych od dnia, w którym łączna powierzchnia użytkowa lokali objętych umowami deweloperskimi (lub innymi równoważnymi umowami zobowiązującymi do przeniesienia własności) w Etapie 1A przekroczy 70% łącznej powierzchni użytkowej tego etapu Inwestycji, chyba że nierozpoczęcie prac budowlanych będzie wynikało z okoliczności pozostających poza kontrolą WAN 17, w tym w szczególności ze złych warunków atmosferycznych lub wypowiedzenia umowy na prowadzenie takich prac przez generalnego wykonawcę.

iii. Do Dnia Weryfikacji nie zostanie wydana prawomocna decyzja PnU dla Etapu 1A.

12.3.4. Emitent zobowiązuje się do informowania (w sposób wskazany w pkt 19.1) 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 19.1) 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 19.1, 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 tytułu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta lub Obligatoryjnego 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	0,75%
3 - 6	0,50%
7 – 8	0,00%

13. 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, jeżel 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	29 września 2026 r.	1 października 2026 r.	Zależna od Dnia Emisji
2.	1 października 2026 r.	30 marca 2027 r.	1 kwietnia 2027 r.	182
3.	1 kwietnia 2027 r.	29 września 2027 r.	1 października 2027 r.	183
4.	1 października 2027 r.	30 marca 2028 r.	1 kwietnia 2028 r.	183
5.	1 kwietnia 2028 r.	28 września 2028 r.	1 października 2028 r.	183
6.	1 października 2028 r.	29 marca 2029 r.	1 kwietnia 2029 r.	182
7.	1 kwietnia 2029 r.	27 września 2029 r.	1 października 2029 r.	183
8.	1 października 2029 r.	28 marca 2030 r.	1 kwietnia 2030 r.	182

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 na podstawie statusu wydania dla Etapu 1A PnU oraz ustanowienia (tj. dokonania odpowiedniego wpisu w dziale IV księgi wieczystej) Hipoteki Tymczasowej na zasadach określonych w pkt 14. Dla uniknięcia wątpliwości, na wysokość Marży Dodatkowej nie ma wpływu status ustanowienia Hipoteki Docelowej, Hipoteki Dodatkowej lub Nowej Hipoteki, ani zwolnienie spod obciążenia całości albo części przedmiotu Hipoteki.

Macierz do wyznaczenia poziomu Marży Dodatkowej przedstawiono poniżej:

Status realizacji Inwestycji / **Status ustanowienia Hipoteki**	**Brak PnU dla Etapu 1A (+ 0,50 p.p.)**	**Wydane PnU dla Etapu 1A (+0,00 p.p.)**
Hipoteka Tymczasowa ustanowiona (+0 p.p.)	0,50 p.p.	0,00 p.p.
Hipoteka Tymczasowa nieustanowiona (+ 0,25 p.p.)	0,75 p.p.	0,25 p.p.

13.4.5. Wysokość Marży obowiązująca w I Okresie Odsetkowym wyniesie 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 19 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.

14. ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z OBLIGACJI

14.1. Na podstawie zawartej w dniu 17 marca 2026 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 Dłużnika Hipotecznego na rzecz Administratora Zabezpieczeń hipoteki umownej w rozumieniu art. 76 ust. 3 Ustawy o Hipotece o docelowo najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia na Nieruchomości („**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 Dłużnikiem Hipotecznym a Administratorem Zabezpieczeń umowy przelewu wierzytelności z tytułu majątkowych polis ubezpieczeniowych Nieruchomości („**Cesja praw z polis**"), która to umowa (o ile będzie mieć zastosowanie) zostanie zawarta co najmniej w formie pisemnej z datą pewną 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 wszystkich zabezpieczeń określonych w niniejszych Warunkach Emisji, tj. za wyjątkiem Weksla. Terminy i warunki dotyczące ustanowienia zabezpieczeń Obligacji zostały wskazane poniżej.

14.5. **Hipoteka**

14.5.1. Hipoteka Docelowa

Hipoteka Docelowa w równym stopniu i docelowo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) będzie zabezpieczać Zobowiązania z Obligacji i Pozostałych Obligacji do maksymalnej sumy hipotecznej w wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji.

14.5.2. Hipoteka Docelowa będzie korzystać z 1 (pierwszego) miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia, z zastrzeżeniem, że Hipoteka Docelowa może równorzędnie (pod względem pierwszeństwa) zabezpieczać Pozostałe Obligacje lub korzystać z równorzędnego miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia z innymi hipotekami ustanowionymi na zabezpieczenie Pozostałych Obligacji, przy czym łączna wartość nominalna wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji i Pozostałych Obligacji zabezpieczonych Hipoteką Docelową 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 14.5.12.4 – 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, w tym do wyrażenia zgody na dokonanie lub zmianę odpowiednich wpisów w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości.

14.5.3. Wycena Nieruchomości 1, Nieruchomości 2, Nieruchomości 3, Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5

Emitent zakłada, że według stanu na dzień złożenia oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki Docelowej jej przedmiotem będzie Nieruchomość 1, Nieruchomość 2, Nieruchomość 3, Nieruchomość 4 i Nieruchomość 5.

Zgodnie z art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach Emitent poddał Nieruchomość 1, Nieruchomość 2, Nieruchomość 3, Nieruchomość 4 i Nieruchomość 5 wycenie przez uprawnionego biegłego. Podmiot dokonujący wyceny posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność.

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

Wycena łączna Nieruchomości 1, Nieruchomości 2, Nieruchomości 3, Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5 według stanu na dzień 19 września 2025 r. wynosi 14.953.000 (czternaście milionów dziewięćset pięćdziesiąt trzy tysiące) zł. Skrót wyceny Nieruchomości 1, Nieruchomości 2, Nieruchomości 3, Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5 stanowi Załącznik nr 3 do Warunków Emisji.

Wycena nie stanowi gwarancji, że w razie zaistnienia takiej potrzeby, Nieruchomości 1, Nieruchomości 2, Nieruchomości 3, Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5 zostaną sprzedane po tej cenie.

Wycena Nieruchomości 1, Nieruchomości 2, Nieruchomości 3, Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5 została określona według stanu tych nieruchomości na dzień jej sporządzenia, w tym w oparciu o wydane dla nich decyzje administracyjne, oraz w oparciu o ceny transakcyjne podobnych nieruchomości i uwarunkowania rynkowe znane w tym dniu. Biorąc pod uwagę planowaną realizację na Nieruchomości 1, Nieruchomości 2, Nieruchomości 3, Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5 kolejnych etapów inwestycji Stocznia Residence, wartość tych nieruchomości może ulec zmianie w czasie, w tym w szczególności w wyniku zmian koniunktury gospodarczej, wydawania odpowiednich decyzji administracyjnych związanych z tymi nieruchomościami lub wyżej wskazaną inwestycją, lub innych czynników rynkowych. Wycena Nieruchomości 1, Nieruchomości 2, Nieruchomości 3, Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5 nie obejmuje przewidywań co do przyszłych zmian ich wartości.

Zgodnie z pkt 14.5.4 ppkt (i) przed złożeniem oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki Docelowej Emitent zobowiązany jest udostępnić na Stronie Internetowej Emitenta aktualną wycenę Nieruchomości Docelowej.

14.5.4. Z zastrzeżeniem pkt 14.5.2, pod warunkiem wydania Decyzji o Warunkach Zabudowy dla na Nieruchomości 1, Nieruchomości 2, Nieruchomości 3, Nieruchomości 4, Nieruchomości 5 i Nieruchomości Tymczasowej, Emitent zobowiązuje się:

(i) udostępnić na Stronie Internetowej Emitenta wycenę Nieruchomości Docelowej sporządzoną przez uprawnionego biegłego na dzień przypadający nie później niż 30 dni przed dniem jej udostępnienia,

(ii) uzyskać zgodę Firmy Inwestycyjnej i Administratora Zabezpieczeń na ustanowienie Hipoteki Docelowej,

(iii) w terminie 90 dni od dnia uzyskania zgody Firmy Inwestycyjnej i Administratora Zabezpieczeń, o której mowa w ppkt (ii) powyżej, spowodować, że Dłużnik Hipoteczny będący użytkownikiem wieczystym, względnie właścicielem, Nieruchomości Docelowej złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki Docelowej. Emitent zobowiązuje się spowodować, że notariusz, w obecności którego zostanie sporządzony akt notarialny, o którym mowa w zdaniu poprzednim, nie później niż w dniu jego sporządzenia, złoży z wykorzystaniem systemu teleinformatycznego w odpowiednim sądzie wieczystoksięgowym wniosek o wpis Hipoteki Docelowej w dziale IV właściwej księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Docelowej. Przez ustanowienie Hipoteki Docelowej rozumie się dokonanie odpowiedniego prawomocnego wpisu w dziale IV właściwej księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Docelowej. Ponadto Emitent zobowiązuje się spowodować, że użytkownik wieczysty, względnie właściciel, Nieruchomości Docelowej będący dłużnikiem rzeczowym w dniu złożenia oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki Docelowej, złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w formie aktu notarialnego

i w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego (jeżeli dłużnikiem rzeczowym będzie podmiot inny niż Emitent), oświadczenie o poddaniu się egzekucji (przy czym w przypadku podmiotu innego niż Emitent z ograniczeniem do Nieruchomości Docelowej) co do obowiązku zapłaty kwoty do wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji w celu zabezpieczenia wszelkich Zobowiązań z Obligacji („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Docelowej**"). Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Docelowej klauzuli wykonalności zgodnie z procedurą określoną w tym oświadczeniu i pod warunkiem niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta Zobowiązań z Obligacji pomimo wezwania Emitenta przez Administratora Zabezpieczeń do ich wykonania w wyznaczonym terminie 5 (pięć) Dni Roboczych. Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Docelowej klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2035 r., z zastrzeżeniem, że uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Docelowej klauzuli wykonalności wygaśnie z chwilą spełnienia wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji.

(iv) poinformować Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczeń i Firmę Inwestycyjną o złożeniu oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki Docelowej niezwłocznie, nie później niż w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od dnia jego złożenia, publikując odpowiednią informację na Stronie Internetowej Emitenta oraz zgodnie z obowiązującymi Emitenta przepisami.

14.5.5. Istniejące obciążenie hipoteczne na Nieruchomości 1, Nieruchomości 2, Nieruchomości 3, Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5

Na dzień sporządzenia Warunków Emisji w działach IV ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości 1, Nieruchomości 2, Nieruchomości 3, Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5 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 VELO II miejsce: Hipoteka umowna łączna na kwotę 46.500.000 (czterdzieści sześć milionów pięćset tysięcy) złotych ustanowiona na rzecz GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka Partnerska zabezpieczająca wszelkie wierzytelności wynikające z wyemitowanych przez Emitenta obligacji serii G („**Hipoteka Obligacje serii G**").

14.5.6. Jeżeli do czasu złożenia wniosku o wpis Hipoteki Docelowej Nieruchomość 1, Nieruchomość 2, Nieruchomość 3, Nieruchomość 4 i Nieruchomość 5 będzie obciążona Hipoteką VELO, Emitent zapewni, że Hipoteka Docelowa zostanie wpisana na bezpośrednio kolejnym (drugim) miejscu hipotecznym równorzędnie z Hipoteką Obligacji serii G, z zastrzeżeniem, że po wykreśleniu (zwolnieniu) Hipoteki VELO, Hipoteka na Nieruchomości Docelowej zostanie wpisana wraz z Hipoteką Obligacji serii G na najwyższym (pierwszym) miejscu

hipotecznym, na podstawie roszczenia o przeniesienie na miejsce opróżnione przez Hipotekę VELO, które winno być ujawnione w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Docelowej.

14.5.7. Hipoteka Tymczasowa

Do dnia przydziału Obligacji, Emitent zobowiązuje się spowodować, że WAN 17 będący na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji użytkownikiem wieczystym Nieruchomości Tymczasowej złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki Tymczasowej, która będzie zabezpieczać Zobowiązania z Obligacji do maksymalnej sumy hipotecznej w wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji. Emitent zobowiązuje się spowodować, że notariusz, w obecności którego zostanie sporządzony akt notarialny, o którym mowa w zdaniu poprzednim, nie później niż w dniu jego sporządzenia, złoży z wykorzystaniem systemu teleinformatycznego w odpowiednim sądzie wieczystoksięgowym wniosek o wpis Hipoteki Tymczasowej w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Tymczasowej.

14.5.8. Termin ustanowienia Hipoteki Tymczasowej

Hipoteka Tymczasowa zostanie ustanowiona na najwyższym (pierwszym) miejscu hipotecznym na Nieruchomości Tymczasowej w terminie do 31 marca 2027 r. Przez ustanowienie Hipoteki Tymczasowej rozumie się dokonanie odpowiedniego prawomocnego wpisu w dziale IV właściwej księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Tymczasowej.

14.5.9. Termin zwolnienia Hipoteki Tymczasowej

Administrator Zabezpieczeń może wydać zgodę na wykreślenie Hipoteki Tymczasowej nie wcześniej niż po upływie 6 miesięcy od dnia złożenia oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki Docelowej pod warunkiem, że wyznaczony na Dzień Roboczy poprzedzający dzień wydania takiej zgody Wskaźnik LTV będzie nie wyższy niż 80% (osiemdziesiąt procent).

14.5.10. Wycena Nieruchomości Tymczasowej

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

Uprawniony rzeczoznawca majątkowy – Alojzy Kiziniewicz (Rzeczoznawca Majątkowy nr uprawnień 15) dokonał niezależnej wyceny Nieruchomości Tymczasowej.

Wycena Nieruchomości Tymczasowej sporządzona na dzień 26 lutego 2026 r. wynosi 20.319.000 (dwadzieścia milionów trzysta dziewiętnaście tysięcy) złotych. Skrót wyceny stanowi Załącznik nr 2 do Warunków Emisji.

Według stanu na dzień sporządzenia wyceny, łączna powierzchni użytkowa lokali objętych umowami deweloperskimi (lub innymi równoważnymi umowami zobowiązującymi do przeniesienia własności) wynosi 432 m^2 i stanowi ok. 10% łącznej powierzchni użytkowej lokali w Etapie 1A. Wartość wycenianej nieruchomości uwzględniająca szacowany ekonomiczny wpływ zawartych umów deweloperskich i wynikających z nich roszczeń wpisanych w dziale III księgi wieczystej wynosi 18.287.100 (osiemnaście milionów dwieście osiemdziesiąt siedem tysięcy sto) złotych.

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

14.5.11. Istniejące obciążenie hipoteczne na Nieruchomości Tymczasowej

Na dzień sporządzenia Warunków Emisji na I miejscu w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Tymczasowej wpisana jest hipoteka umowna łączna na kwotę 30.000.000 (trzydzieści milionów) złotych 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. („**Hipoteka VELO**").

W dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Tymczasowej wpisana jest wzmianka o wniosku nr Dz. Kw./PL1P/1862/26/1 z dnia 09.02.2026 r. o wykreślenie Hipoteki VELO.

Jeżeli do czasu złożenia wniosku o wpis Hipoteki Tymczasowej, Nieruchomość Tymczasowa będzie obciążona Hipoteką VELO, Emitent zapewni, że Hipoteka zostanie wpisana na bezpośrednio kolejnym (drugim) miejscu hipotecznym, z zastrzeżeniem, że po wykreśleniu (zwolnieniu) Hipoteki VELO, Hipoteka zostanie wpisana na najwyższym (pierwszym) miejscu hipotecznym, na podstawie roszczenia o przeniesienie Hipoteki na miejsce opróżnione przez Hipotekę VELO, które winno być ujawnione w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Tymczasowej w terminie, o którym jest mowa w pkt 14.5.5. powyżej.

14.5.12. Okresowa wycena przedmiotu Hipoteki

14.5.12.1. Do dnia wykupu wszystkich Obligacji, Emitent zobowiązany jest do przekazywania Firmie Inwestycyjnej i udostępniania 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 sporządzenia 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.

14.5.12.2. Jeżeli przedmiotem Hipoteki na dzień sporządzenia Okresowej Wyceny będzie Nieruchomość Tymczasowa, Okresowa Wycena zawierać będzie dodatkowo określenie wartości netto lokali w Inwestycji pozostałych do sprzedaży (tj. dostępnych w ofercie sprzedaży i nieobjętych zawartymi umowami deweloperskimi lub innymi równoważnymi umowami zobowiązującymi do przeniesienia własności) („**Wycena Niesprzedanych Lokali**"). Wycena Niesprzedanych Lokali zostanie sporządzona w sposób umożliwiający określenie wartości netto każdego lokalu pozostałego do sprzedaży. Dla uniknięcia wątpliwości, przedmiotem Wyceny Niesprzedanych Lokali nie będą lokale dostępne w ofercie sprzedaży znajdujące się w budynkach objętych Inwestycją, których proces budowy nie został rozpoczęty („**Niesprzedane Lokale**"). Przez rozpoczęcie procesu budowy należy rozumieć faktyczne rozpoczęcie robót budowlanych polegających na wykonywaniu elementów konstrukcyjnych budynku, w szczególności robót ziemnych związanych z wykonaniem fundamentów,

z wyłączeniem prac przygotowawczych na terenie budowy w rozumieniu art. 41 Prawa Budowlanego.

14.5.12.3. Okresowa Wycena zostanie przekazana Firmie Inwestycyjnej i udostępniona na Stronie Internetowej Emitenta co najmniej 1 (jeden) raz w roku kalendarzowym począwszy od roku 2027 – jednak w każdym przypadku nie później niż w dniu 30 czerwca danego roku kalendarzowego.

14.5.12.4. Jeżeli według stanu na dzień 31 grudnia 2027 r. („**Dzień Weryfikacji**") Wskaźnik LTV 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 ewentualnie Pozostałych Obligacji, aby łączna wartość nominalna wyemitowanych i niewykupionych Obligacji oraz ewentualnie 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**"). Przedmiotem Obligatoryjnego Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta będą Obligacje lub odpowiednio Pozostałe Obligacje danej serii z zachowaniem chronologii ich wykupów, tj. zaczynając od Obligacji lub Pozostałych Obligacji, których dzień wykupu przypada najwcześniej;

b) zapewnienia ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia Zobowiązań z Obligacji oraz ewentualnie 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) oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej zostanie złożone 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 ewentualnie Pozostałych Obligacji do maksymalnej sumy hipotecznej w wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz ewentualnie 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 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 w 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 ewentualnie 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 niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta Zobowiązań z Obligacji pomimo wezwania Emitenta przez Administratora Zabezpieczeń do ich wykonania w wyznaczonym terminie 10 (dziesięć) Dni Roboczych. Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2035 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 ewentualnie Pozostałych Obligacji;

c) zdeponowania – w terminie 40 (czterdziestu) Dni Roboczych od Dnia Weryfikacji – na Rachunku do Obsługi Obligacji serii I i objęcia nieodwołalną blokadą takiej kwoty środków pieniężnych, która prowadzić będzie do obniżenia Wskaźnika LTV do poziomu nie wyższego niż 80% (osiemdziesiąt procent). Jeżeli po zdeponowaniu odpowiedniej kwoty środków pieniężnych na Rachunku do Obsługi Obligacji serii I, Emitent doprowadzi do złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej, Emitent będzie uprawniony do zwolnienia spod blokady i wypłaty z Rachunku do Obsługi Obligacji serii I kwoty środków pieniężnych stanowiącej różnicę pomiędzy kwotą środków zdeponowanych na Rachunku do Obsługi Obligacji serii I i objętych nieodwołalną blokadą, a kwotą środków pieniężnych, o którą pomniejszenie łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji byłoby niezbędne do obniżenia Wskaźnika LTV do poziomu nie wyższego niż 80% (osiemdziesiąt procent). Na potrzeby wyznaczenia Wskaźnika LTV, Hipotekę Dodatkową uznaje się za przedmiot Hipoteki z chwilą złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej. Dla uniknięcia wątpliwości, Emitent może przeznaczyć środki pieniężne zdeponowane i zablokowane na Rachunku do Obsługi Obligacji serii I zgodnie z niniejszym podpunktem na Wcześniejszy Wykup.

14.5.12.5. W przypadku Obligatoryjnego Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta Obligatariuszom przysługuje Premia.

14.5.13. Zgoda na Bezobciążeniowe Wyodrębnienie Lokalu

14.5.13.1. Na dzień sporządzenia Warunków Emisji, na Nieruchomości Tymczasowej WAN 17 realizuje Inwestycję, w której rozpoczął sprzedaż m.in. lokali mieszkalnych, miejsc postojowych i komórek lokatorskich. Zgodnie z art. 25 Ustawy o ochronie praw nabywcy, WAN 17 zobowiązany jest posiadać pisemną zgodę lub zobowiązanie wierzyciela hipotecznego do udzielenia zgody na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie przez niego pełnej ceny takiego lokalu.

14.5.13.2. W związku z ustanawianiem odrębnej własności lokali w Inwestycji i przenoszeniem własności tych lokali na ich nabywców, Administrator Zabezpieczeń, działając jak podmiot wykonujący uprawnienia wierzyciela hipotecznego, na zasadach szczegółowo dookreślonych w Umowie z AZ, będzie uprawniony i zobowiązany do wydania WAN 17 promesy udzielenia Zgody na Bezobciążeniowe Wyodrębnienie Lokalu („**Promesa**"), a następnie (po wykazaniu przez WAN 17 spełnienia się warunku w postaci zapłaty przez nabywcę pełnej ceny nabycia lokalu) bezwarunkowej zgody na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności takiego lokalu i przeniesienie jego własności na nabywcę („**Zgoda na Bezobciążeniowe Wyodrębnienie Lokalu**").

14.5.13.3. Administrator Zabezpieczeń wyda WAN 17 Promesę pod warunkiem łącznego spełnienia następujących przesłanek:

a) wystąpienia przez WAN 17 do Administratora Zabezpieczeń z pisemnym wnioskiem (za wystarczające uznaje się przekazanie takiego wniosku za pośrednictwem poczty elektronicznej na uzgodniony pomiędzy stronami adres e-mail Administratora Zabezpieczeń) o wydanie Promesy dla wskazanego w takim wniosku lokalu w Inwestycji („**Zwalniany Lokal**"),

b) dostarczenia przez Firmę Inwestycyjną Administratorowi Zabezpieczeń pisemnego potwierdzenia (za wystarczające uznaje się przekazanie takiego potwierdzenia za pośrednictwem poczty elektronicznej na uzgodniony pomiędzy stronami adres e-mail Administratora Zabezpieczeń), że w związku z zawarciem umowy deweloperskiej (lub innej równoważnej umowy zobowiązującej do przeniesienia własności), której przedmiotem będzie Zwalniany Lokal, łączna wartość Niesprzedanych Lokali innych niż Zwalniany Lokal wyznaczona w oparciu o ostatnią Wycenę Niesprzedanych Lokali powiększoną o wartość Nieruchomości Tymczasowej, na której nie rozpoczęto procesu budowy Inwestycji w rozumieniu pkt 14.5.12.2 (a w przypadku ustanowienia Hipoteki Docelowej, Hipoteki Dodatkowej lub Nowej Hipoteki, także powiększona o wartość Nieruchomości stanowiących przedmiot Hipoteki na dzień wydania takiego potwierdzenia przez Firmę Inwestycyjną), wykazanej w ostatniej Okresowej Wycenie, będzie nie niższa niż łączna wartość nominalna wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji (a w przypadku ustanowienia Hipoteki Docelowej także Pozostałych Obligacji) powiększona o saldo środków pieniężnych zdeponowanych i zablokowanych na Rachunku do Obsługi Obligacji serii I (a w przypadku ustanowienia Hipoteki Docelowej na Rachunku do Obsługi Obligacji),

c) 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 i nie upłynął termin do wykonania wszystkich zobowiązań z nich wynikających. Jeżeli przed dniem złożenia takiego oświadczenia zostanie złożone oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki Docelowej, Emitent złoży takie oświadczenie także w odniesieniu do Pozostałych Obligacji.

14.5.13.4. Przed wydaniem Promesy Administrator Zabezpieczeń może żądać do Emitenta udokumentowania podstaw do złożenia przez niego oświadczenia, o którym mowa w pkt 14.5.13.3 lit. c).

14.5.13.5. Z zastrzeżeniem pkt 14.5.13.4, Promesa zostanie złożona przez Administratora Zabezpieczeń w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od dnia złożenia wniosku, o którym mowa w pkt 14.5.13.3 lit. a).

14.5.13.6. Promesa i Zgoda na Bezobciążeniowe Wyodrębnienie Lokalu dotyczy Zwalnianego Lokalu oraz odpowiadających mu udziałów w nieruchomości wspólnej oraz w prawie użytkowania wieczystego gruntu. Jeżeli wraz ze Zwalnianym Lokalem przedmiotem umowy deweloperskiej (lub innej równoważnej umowy zobowiązującej do przeniesienia własności), będzie komórka lokatorska lub miejsce postojowe w Inwestycji, Promesa i Zgoda na Bezobciążeniowe Wyodrębnienie Lokalu będą odnosiły się również do takiej komórki lokatorskiej lub miejsca postojowego.

14.5.13.7. Bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności Zwalnianego Lokalu i przeniesienie jego własności na nabywcę 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 na Bezobciążeniowe Wyodrębnienie Lokalu, udzielona na warunkach określonych w Warunkach Emisji, stanowi ponadto, każdorazowo oświadczenie o zrzeczeniu się ograniczonego prawa rzeczowego, o którym mowa w art. 246 Kodeksu Cywilnego, w odniesieniu do Zwalnianego Lokalu wraz z odpowiadającym mu udziałem w nieruchomości wspólnej oraz w prawie użytkowania wieczystego gruntu będącego przedmiotem takiego wyodrębnienia (oraz, o ile ma zastosowanie, także w odniesieniu do komórki lokatorskiej lub miejsca postojowego).

14.5.13.8. Z chwilą bezobciążeniowego ustanowienia odrębnej własności Zwalnianego Lokalu i przeniesienia jego własności na nabywcę, Nieruchomość Tymczasowa (w tym jej wartość) ulegać będzie stopniowemu zmniejszeniu, a takie zmniejszenie (w tym zmniejszenie wartości) nie wpływa na ważność i skuteczność Hipoteki jako zabezpieczenia Obligacji i nie będzie uznawane za wygaśnięcie Hipoteki jako zabezpieczenia Obligacji w jakiejkolwiek części.

14.5.13.9. Emitent lub podmiot przez niego wyznaczony zobowiązany jest do prowadzenia ewidencji Zwalnianych Lokali oraz do nieodpłatnego udostępniania Administratorowi Zabezpieczeń i Firmie Inwestycyjnej – na każde ich żądanie – dokumentacji koniecznej do weryfikacji spełnienia warunków, o których mowa w pkt 14.5.13.3.

14.5.13.10. Postanowienia pkt 14.5.13 stosuje się od Dnia Emisji do dnia wydania zgody na wykreślenie Hipoteki Tymczasowej, o której mowa w pkt 14.5.9. (włącznie).

14.5.14. Dozwolone obciążenia na przedmiotach Hipoteki

Na przedmiotach Hipoteki lub ich części mogą, przed uprawomocnieniem się wpisu Hipoteki w księdze wieczystej, być ustanawiane prawa obligacyjne lub ograniczone prawa rzeczowe związane z zawieraniem umów deweloperskich (lub innych równoważnych umów zobowiązujących do przeniesienia własności) dotyczących lokali w Inwestycji, w szczególności roszczenia o przeniesienia własności lokalu, roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu, roszczenia o przeniesienie udziału we współwłasności, służebności ustanowionych na rzecz 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.

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.

14.5.15. Szczególne zbycie przedmiotu Hipoteki (jako całości)

14.5.15.1. Dłużnik Hipoteczny może dokonać sprzedaży przedmiotu Hipoteki (jako całości), 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 i nie upłynął termin do wykonania wszystkich zobowiązań z nich wynikających,

b) z zastrzeżeniem lit. d) poniżej, 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 ostatniej 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, o którym mowa w lit. c) powyżej, wartość Wskaźnika LTV będzie nie wyższa niż 80% (osiemdziesiąt procent).

Jeżeli przedmiot Hipoteki będący przedmiotem sprzedaży służy równorzędnemu zabezpieczeniu Obligacji i Pozostałych Obligacji, 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 ewentualnie 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.

14.5.15.2. Po dokonaniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, o którym mowa w pkt 14.5.15.1 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.

14.5.15.3. Warunki, o których mowa w pkt 14.5.15.1 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 art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego Kodeksu postępowania cywilnego (gdy nabywcą przedmiotu Hipoteki będzie podmiot inny niż Emitent), na mocy którego podmiot inny niż Emitent podda się egzekucji z takiego przedmiotu Hipoteki (jako część hipoteki łącznej), co do obowiązku zapłaty kwoty do wysokości również 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji i ewentualnie Pozostałych Obligacji w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji i ewentualnie 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 ewentualnie Pozostałych Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2035 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 ewentualnie Pozostałych Obligacji, wygasa uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez Nabywcę z Grupy Emitenta klauzuli wykonalności.

14.5.16. Zgoda na zmianę lub zwolnienie przedmiotu Hipoteki (inna niż Zgoda na Bezobciążeniowe Wyodrębnienie Lokalu)

14.5.16.1. 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 ewentualnie 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. Dla uniknięcia wątpliwości, zdanie poprzednie nie dotyczy bezobciążeniowego wyodrębniania lokali w Inwestycji, o którym mowa w pkt 14.5.13.

14.5.16.2. Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony i zobowiązany do wyrażenia zgody na zmianę 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 lub 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 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 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 do maksymalnej sumy hipotecznej w wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych 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 w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego (gdy dłużnikiem rzeczowym będzie podmiot inny niż Emitent), oświadczenie o poddaniu się egzekucji (przy czym w przypadku podmiotu innego niż Emitent w zakresie ograniczonym do Nowej Nieruchomości) co do obowiązku zapłaty kwoty do wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz ewentualnych 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 niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta Zobowiązań z Obligacji pomimo wezwania Emitenta przez Administratora Zabezpieczeń do ich wykonania w wyznaczonym terminie, 10 (dziesięć) Dni Roboczych. Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nowej Nieruchomości klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2035 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 ewentualnych 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.

14.5.16.3. W przypadku spełnienia przesłanek określonych w pkt 14.5.16.1, przy czym spełnienie przesłanki utrzymania Wskaźnika LTV na poziomie, o którym mowa w pkt 14.5.16.1 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. W przypadku złożenia oświadczenia o ustanowieniu Nowej Hipoteki, Administrator Zabezpieczeń może wydać zgodę na wykreślenie Hipoteki ustanowionej na zwalnianej spod obciążenia Nieruchomości nie wcześniej niż po upływie 6 miesięcy od dnia złożenia oświadczenia o ustanowieniu Nowej Hipoteki pod warunkiem, że wyznaczony na Dzień Roboczy poprzedzający dzień wydania takiej zgody Wskaźnik LTV będzie nie wyższy niż 80% (osiemdziesiąt procent).

14.5.16.4. Zwolnienie spod obciążenia Hipoteką lub zmiana przedmiotu Hipoteki dokonana zgodnie z pkt 14.5.16.1 nie wpływa na ważność, skuteczność ani zakres pozostałych zabezpieczeń ustanowionych na rzecz Obligatariuszy.

14.5.17. Każda zmiana lub zwolnienie przedmiotu Hipoteki dokonana 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 ta stanowi ponadto, każdorazowo oświadczenie o zrzeczeniu się ograniczonego prawa rzeczowego, o którym mowa w art. 246 Kodeksu Cywilnego, w odniesieniu do zmienianego lub zwalnianego przedmiotu Hipoteki.

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 przydziału Obligacji. 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 2035 r.

14.6.2. Podpisy Emitenta na Wekslu oraz na deklaracji wekslowej, o której mowa powyżej, zostaną 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, Nieruchomość Tymczasowa ani Nieruchomość Docelowa nie stanowi 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 Dłużnika Hipotecznego (jako ubezpieczającego) 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 z datą pewną. Za wystarczające uznaje się zawarcie Cesji praw z polis w formie elektronicznej (tj. przy użyciu kwalifikowanych podpisów elektronicznych) i opatrzenie jej kwalifikowanym elektronicznym znacznikiem czasu.

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 ewentualnie Pozostałych Obligacji. Wierzytelność wynikająca z Cesji praw z polis nie będzie stanowić przedmiotu żadnego zabezpieczenia, a Dłużnik Hipoteczny nie obciąży w żaden sposób jego prawa ani nim nie rozporządzi, z zastrzeżeniem zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji i ewentualnie Pozostałych Obligacji.

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

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 Dłużnika Hipotecznego, 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 10 (dziesięć) 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 po zaspokojeniu kosztów, które zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa powinny być zaspokojone z wyższym pierwszeństwem, zostaną wykorzystane na poczet zabezpieczonych wierzytelności w następującej kolejności:

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

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

(iii) Kwota Wykupu wynikająca 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 ewentualnie 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.

15. OŚWIADCZENIA O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI

15.1. Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta

15.1.1. 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 w celu zabezpieczenia wszelkich Zobowiązań z 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 2035 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.

15.2. Oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez Dłużnika Hipotecznego

15.2.1. Emitent zobowiązuje się spowodować, że w dniu złożenia przez WAN 17 oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki Tymczasowej, przy czym nie później niż do dnia przydziału Obligacji, WAN 17 ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego podda się egzekucji z Nieruchomości Tymczasowej stanowiącej przedmiot Hipoteki, co do obowiązku zapłaty kwoty do 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji w celu zabezpieczenia wszelkich Zobowiązań z Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2035 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 Tymczasowej. 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. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA

16.1. Rachunek do Obsługi Obligacji serii I

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 serii I na warunkach zgodnych z Warunkami Emisji.

17. OBOWIĄZKI INFORMACYJNE

17.1. 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.

17.2. 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.

17.3. 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**").

17.4. 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.

18. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

18.1. 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.

18.2. Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji.

19. ZAWIADOMIENIA

19.1. 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.

19.2. 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.

20. ZMIANA TREŚCI WARUNKÓW EMISJI

20.1. 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 co najmniej 2 (dwóch) Dni Roboczych od dnia udostępnienia Inwestorom aneksu do Warunków Emisji.

20.2. 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 14.5.12.4 lit. b) lub zmiany lub zwolnienia zabezpieczenia Zobowiązań z Obligacji zgodnie z pkt 14.5.16.

20.3. 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.

20.4. 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.

21. PRZEDAWNIENIE ZOBOWIĄZAŃ Z OBLIGACJI

21.1. Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się po upływie 10 (dziesięciu) lat, zgodnie z art. 14 Ustawy o Obligacjach.

22. 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.

23. 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.

24. ZAŁĄCZNIKI

1. Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. Skrót wyceny Nieruchomości Tymczasowej.
3. Skrót wyceny Nieruchomości 1, Nieruchomości 2, Nieruchomości 3, Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5.

Warszawa, dnia 17 marca 2026 r.

W imieniu **„WAN" S.A.**
(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Aneta Zdulska
Elektronicznie podpisany przez Aneta Zdulska
Data: 2026.03.17 17:05:58 +01'00'

Sergiusz Jan Kulka
Elektronicznie podpisany przez Sergiusz Jan Kulka
Data: 2026.03.17 17:14:56 +01'00'

Załącznik nr 1 do Warunków Emisji

REGULAMIN ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

Postanowienia Ogólne

§ 1

1. Niniejszy Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy („**Regulamin**") znajduje zastosowanie do Obligacji serii I wyemitowanych przez „WAN" S.A. z siedzibą w Warszawie na podstawie Uchwał o Programie i Uchwały Emisyjnej.
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 Tymczasowej.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ
stanowiącej teren inwestycyjny

adres	ul. Popłacińska 42	województwo	mazowieckie
miejscowość	Płock	dzielnica	Radziwie
nr działki / obrębu	3114/2 / obr. 4-11-10	zamawiający	WAN S.A.
nr KW	PL1P/00135614/7	data wizji	20.02.2026 r.
cel wyceny	Zabezpieczenie wierzytelności z tytułu emisji obligacji	data wyceny	26.02.2026 r.

Zbiorcze cechy nieruchomości		Opis / Ocena cechy	
Powierzchnia nieruchomości [m²]		23.847	
Powierzchnia terenu objętego pozwoleniem na budowę [m²]		12 931	
Sumaryczna docelowa powierzchnia użytkowa [m²]		8 442,70 (*)	
Stan prawny		Własność budynków, użytkowanie wieczyste gruntu do dnia 05.12.2089 r.	
Docelowa funkcja / funkcja dotychczasowa w MPZP		M-U / P-U	
Lokalny rynek		Dobry	
Lokalizacja / Środowisko		Dobry	
Otoczenie / Sąsiedztwo		Dobry	
Zagospodarowanie działki		Dobry	
Rodzaj zabudowy	Ilość kondygnacji	Wolnostojąca	4 nadz. / 1 podz.
Atrakcyjność rynkowa	Styl architektoniczny	Dobry	Modern
Technologia	Zagosp. piwnicy	Mieszana	Użytkowe
Stan techniczny	Funkcjonalność	B. dobry (*)	B. dobry (*)
Stan funkcjonalny	Jakość wykonania	B. dobry (*)	B. dobry (*)
Miejsca postojowe	Standard wykonania	Garaż podziemny	B. dobry (*)
Konstrukcje		Bardzo dobry (*)	
Pozostałe elementy		Bardzo dobry (*)	
Instalacje podstawowe		Bardzo dobry (*)	
Instalacje dodatkowe i wyposażenie		Bardzo dobry (*)	
Potencjał rozwojowy		Przyległość do rzeki Wisła z portem rzecznym	
Wyjściowa wartość rynkowa WP / WR [PLN]		20 319 tys.	
Zweryfikowana wartość rynkowa (**) [PLN]		18 287 tys.	
Wartość dla wymuszonej sprzedaży WWS		90 % WR	

ozn. funkcji > P-U przemysłowej, M-U mieszkalno – usługowej, W – woda
ozn. wartości > WP – pozostałościowa, WR – rynkowa w podejściu porównawczym

(*) – w stanie docelowym (wg par. 6.3-6.4), po zrealizowaniu I etapu inwestycji w ciągu 2 lat (wg zał. 3);
(**) - po uwzględnieniu wartości umów deweloperskich ok. 10 % (par. 10).

Referowana inwestycja ma być konsekwentnie realizowana w 9-u etapach, przy założeniu rozbiórki wszystkich naniesień, z potrzebą alternatywnego zagospodarowania (zał. 9) wł. z infrastrukturą.

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).

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY ALOJZY KIZINIEWICZ

pieczęć i podpis

Autor opracowania:	
Rzeczoznawca	Alojzy Kiziniewicz
Nr uprawnienia	15

Załącznik nr 3 - Skrót wyceny Nieruchomości 1, Nieruchomości 2, Nieruchomości 3, Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5.

OPERAT SZACUNKOWY NIERUCHOMOŚCI (PU + W + cz.MU) *Płock, ul. Popiacińska 42*

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH
stanowiącej teren lądowy i wodny

adres	ul. Popiacińska 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/00083497/0, 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	[m²]	*8.327 + 68.227 = 76.554*
Powierzchnia terenu wodnego (basen portowy)	[m²]	*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. m² 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

A K EXPERT *00 - 302 Warszawa, ul. Marienstat 15/1* *2*

§ 15. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

15.1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

15.2. Tytuły paragrafów mają wyłącznie charakter porządkowy i nie mogą mieć wpływu na interpretację treści Umowy.

15.3. 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.

15.4. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami Umowy będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

15.5. Spory mogące wynikać przy wykonywaniu postanowień niniejszej Umowy Strony poddają rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego dla siedziby Administratora.

15.6. 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 Kodeksu cywilnego (tj. z kwalifikowanym podpisem elektronicznym) i odwrotnie.

15.7. 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 Dłużnika Hipotecznego.

PODPISY:

ZA EMITENTA:

ANETA ZDULSKA

Aneta Zdulska
Elektronicznie podpisany przez Aneta Zdulska
Data: 2026.03.17 18:24:16 +01'00'

SERGIUSZ JAN KULKA

Sergiusz Jan Kulka
Elektronicznie podpisany przez Sergiusz Jan Kulka
Data: 2026.03.17 19:41:03 +01'00'

ZA ADMINISTRATORA:

MAREK SZYMANEK

Podpis jest prawidłowy
Dokument podpisany przez Marek Wojciech Szymanek
Data: 2026.03.17 18:19:15 CET

OŚWIADCZENIE
WS. USTANOWIENIA ZABEZPIECZEŃ
OBLIGACJI ZWYKŁYCH NA OKAZICIELA SERII I
EMITOWANYCH PRZEZ „WAN" S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE

Działając w imieniu:

1) „WAN" S.A. z siedzibą w Warszawie, Al. Jana Pawła II 80/1, 00-175 Warszawa, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000018902, NIP: 5271252012, REGON: 011282079, o kapitale zakładowym w wysokości 9.600.000 zł („**Emitent**"), która na podstawie (i) uchwały Zarządu Emitenta nr 4/03/2026 z dnia 17 marca 2026 r. w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii I w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji i ustalenia warunków ich emisji oraz (ii) uchwały Zarządu Emitenta nr 5/03/2026 z dnia 31 marca 2026 r. w sprawie przydziału obligacji serii I, emituje 17.700 obligacji zwykłych na okaziciela serii I, o wartości nominalnej 1.000,00 PLN (tysiąc złotych) każda i łącznej wartości nominalnej 17.500.000, 00 PLN (siedemnaście milionów pięćset tysięcy złotych) („**Obligacje**"), zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji serii I

oraz

2) GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi sp. p. z siedzibą w Warszawie, ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000541501, NIP: 7792022623, REGON: 63122681 („**Administrator**"), pełniącej w odniesieniu do wierzytelności wynikających z Obligacji funkcję (i) administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach oraz (ii) administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach;

niniejszym oświadczamy, że:

1. w dniu 31 marca 2026 r. spółka WAN 17 sp. z o.o. jako dłużnik rzeczowy zgodnie z pkt. 14.5.7 Warunków Emisji, złożyła w formie aktu notarialnego Oświadczenie o Ustanowieniu Hipoteki Tymczasowej na Nieruchomości Tymczasowej, którego wypis został przekazany Administratorowi;
2. w dniu 31 marca 2026 r. we właściwym sądzie wieczystoksięgowym przez notariusza w Warszawie – Adama Szczepańskiego został złożony wniosek o wpis Hipoteki Tymczasowej w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Tymczasowej;
3. w dniu 31 marca 2026 r. Emitent wystawił zgodnie z pkt 14.6 Warunków Emisji, Weksel (wraz z deklaracją wekslową), które zostały przekazane Administratorowi w dniu 31 marca 2026 r.
4. w dniu 31 marca 2026 r. Emitent złożył odnośnie do zobowiązań wynikających z Weksla, o którym mowa powyżej, zgodnie z pkt. 15.1.1 Warunków Emisji, Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) kodeksu postępowania cywilnego;
5. w dniu 31 marca 2026 r. WAN 17 sp. z o.o. jako dłużnik rzeczowy złożył, zgodnie z pkt. 15.2.1 Warunków Emisji, Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie 777 § 1 pkt 6) kodeksu postępowania cywilnego;
6. w dniu 31 marca 2026 r. Emitent zawarł ze spółką WAN 17 sp. z o.o. umowę w sprawie zobowiązania do ustanowienia zabezpieczenia, na podstawie której spółka WAN 17 sp. z o.o. zobowiązała się, w zamian za świadczenie pieniężne, do ustanowienia na Nieruchomości Tymczasowej Hipoteki Tymczasowej oraz do ustanowienia tytułu egzekucyjnego na podstawie art. 777 §1 pkt 6) kodeksu postępowania cywilnego.

Wszelkie wyrażenia pisane w niniejszym oświadczeniu wielką literą, a wprost w nim niezdefiniowane, mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji Obligacji serii I z dnia 17 marca 2026 r.

Aneta Zdulska
Elektronicznie podpisany przez Aneta Zdulska
Data: 2026.04.07 17:18:23 +02'00'

Sergiusz Jan Kulka
Elektronicznie podpisany przez Sergiusz Jan Kulka
Data: 2026.04.07 17:26:53 +02'00'

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Marek Wojciech Szymanek
Data: 2026.04.07 21:47:39 CEST