



WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII E

SPÓŁKI POD FIRMĄ

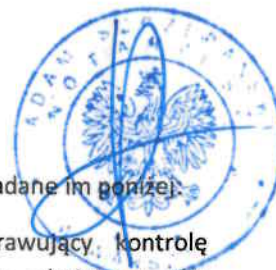
„WAN” S.A.

(„WARUNKI EMISJI”)



Warszawa, 17 grudnia 2025 r.

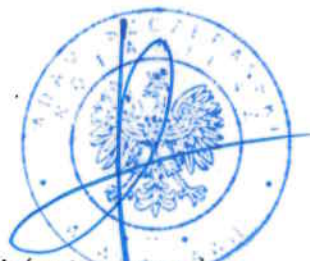
Tekst uwzględniający zmiany wprowadzone Aneks nr 1 z dnia 12 czerwca 2025 r. oraz zmiany zawarte w treści Uchwały nr 3/2025 z dnia 17 grudnia 2025 r. Zgromadzenia Obligatariuszy obligacji serii E oraz obligacji serii F z dnia 17 grudnia 2025 r.



1. DEFINICJE

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

- 1.1.1. „**Administrator Wskaźników Referencyjnych**” oznacza podmiot sprawujący kontrolę nad opracowywaniem wskaźników referencyjnych wpisany do rejestru administratorów i wskaźników referencyjnych prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych, którym dla WIBOR i WIRON na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji jest GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.1.2. „**Administrator Zabezpieczeń**” oznacza GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi sp. p. z siedzibą w Warszawie, ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000541501, która na podstawie umowy zawartej z Emitentem pełni funkcję **administratora zabezpieczeń** w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach, a w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Hipoteki również funkcję **administratora hipoteki** w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach;
- 1.1.3. „**Agent Emisji**” oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta emisji w rozumieniu art. 7a ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.1.4. „**Agent Kalkulacyjny**” oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta kalkulacyjnego (tj. podmiotu dokonującego obliczeń wysokości poszczególnych świadczeń z Obligacji);
- 1.1.5. „**Agent Płatniczy**” oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta płatniczego w rozumieniu Regulaminu KDPW (tj. podmiotu pośredniczącego w przekazywaniu KDPW środków pieniężnych na potrzeby spełnienia świadczeń z Obligacji);
- 1.1.6. „**Alternatywny System Obrotu**” lub „**ASO**” oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez GPW w ramach systemu Catalyst;
- 1.1.7. „**Brak Zezwolenia WIBOR**” oznacza, sytuację, w której administratorowi WIBOR zostało cofnięte lub zawieszone zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania WIBOR, w wyniku czego WIBOR nie może być dalej stosowany przez banki w Polsce;
- 1.1.8. „**Cena Emisyjna**” oznacza cenę nabycia w obrocie pierwotnym jednej Obligacji określoną w pkt 7.2;
- 1.1.9. „**Dzień Emisji**” oznacza dzień, w którym po raz pierwszy prawa z Obligacji zostaną zapisane w Ewidencji. Planowany Dzień Emisji został określony w pkt 9.2;
- 1.1.10. „**Dłużnik Hipoteczny**” oznacza każdorazowego właściciela, względnie użytkownika wieczystego, Nieruchomości stanowiącej przedmiot Hipoteki;
- 1.1.11. „**Dzień Płatności**” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.1.12. „**Dzień Płatności Odsetek**” oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu. Dni Płatności Odsetek za poszczególne Okresy Odsetkowe zostały określone w pkt 14.4;



- 1.1.13. „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dzień ustawowo wolny od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność w sposób umożliwiający podejmowanie czynności związanych z rejestracją lub przenoszeniem Obligacji i realizacją świadczeń z tytułu Obligacji;
- 1.1.14. „**Dzień Ustalenia Praw**” oznacza dzień, na który ustala się listę podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z Obligacji, przypadający na dwa Dni Robocze przed danym Dniem Płatności, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania odpowiednio natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta, (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta, (iv) wykupu Obligacji, który następuje po Dniu Wykupu, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się 2 (drugi) Dzień Roboczy po dniu, w którym kwota świadczenia została przekazana KDPW oraz (v) innych przypadków wskazanych w bezwzględnie obowiązujących przepisach prawa, dla których zastrzeżono inny dzień jako Dzień Ustalenia Praw;
- 1.1.15. „**Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania**” oznacza dzień przypadający na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa;
- 1.1.16. „**Dzień Przydziału**” oznacza dzień, w którym Emitent dokona przydziału Obligacji. Planowany Dzień Przydziału został określony w pkt 9.1;
- 1.1.17. „**Dzień Weryfikacji**” oznacza dzień, na który zostanie sporządzona Cykliczna Wycena, o której mowa w pkt 15.13.1;
- 1.1.18. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**” oznacza odpowiednio dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta ustalony zgodnie z pkt 13.4 lub dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza ustalony zgodnie z pkt 13.3;
- 1.1.19. „**Dzień Wykupu**” oznacza dzień wskazany w pkt 12.1;
- 1.1.20. „**Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań**” ma znaczenie nadane w pkt 13.3.6 lit. a);
- 1.1.21. „**Emitent**” lub „**Spółka**” oznacza spółkę „WAN” S.A. z siedzibą w Warszawie, Al. Jana Pawła II 80/1, 00-175 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000018902, NIP: 5271252012, REGON: 011282079, o kapitale zakładowym w wysokości 9.600.000 zł (wpłaconym w całości), dla której prowadzona jest strona internetowa pod adresem www.wan.com.pl, będącą emitentem Obligacji;
- 1.1.22. „**Ewidencja**” oznacza ewidencję osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;
- 1.1.23. „**Firma Inwestycyjna**” oznacza spółkę Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 67, 00-838 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy



Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000018651, będącą firmą inwestycyjną, za pośrednictwem której będzie prowadzona Oferta;

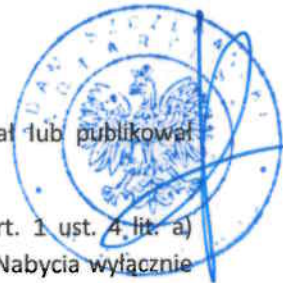
- 1.1.24. „GPW” oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;
- 1.1.25. „Grupa Emitenta” oznacza łącznie Emitenta oraz Podmioty Zależne Emitenta;
- 1.1.26. „Hipoteka” oznacza ograniczone prawo rzeczowe w postaci hipoteki łącznej o docelowo najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia ustanowionej przez Emitenta oraz WAN 26 na rzecz Administratora Zabezpieczeń łącznie na Nieruchomości 1, Nieruchomości 2, Nieruchomości 3, Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5 jako zabezpieczenie Obligacji, na warunkach określonych w pkt 15.4 Warunków Emisji oraz – w przypadku jej ustanowienia – Hipotekę Dodatkową;
- 1.1.27. „Hipoteka Dodatkowa” oznacza ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu z Obligacji w postaci hipoteki na Nieruchomości Dodatkowej, ustanowiona zgodnie z pkt 15.13.2 lit. b);
- 1.1.28. „Kapitały Własne” oznacza wartość bilansową skonsolidowanego kapitału własnego Grupy Emitenta wykazanego w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;
- 1.1.29. „KDPW” oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. oraz o ile z kontekstu nie wynika inaczej, system depozytowy prowadzony przez tę spółkę;
- 1.1.30. „Kodeks Cywilny” oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny;
- 1.1.31. „Kodeks postępowania cywilnego” oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego;
- 1.1.32. „Kodeks Spółek Handlowych” oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych;
- 1.1.33. „Kontrahent Centralny” oznacza licencjonowanego kontrahenta centralnego, za pośrednictwem, którego są rozliczane transakcje, które wykorzystują WIBOR i zabezpieczają ryzyko jego zmian, w szczególności LCH Ltd lub KDPW_CCP S.A.;
- 1.1.34. „Korekta” oznacza określone zgodnie z pkt 14.13 wartość lub działanie, które jest stosowane, aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym;
- 1.1.35. „Kwota Odsetek” oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 14;
- 1.1.36. „Kwota Wykupu” oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji na dany Dzień Płatności;
- 1.1.37. „Marża” oznacza wartość procentową określoną w pkt 14.5.1, służącą do ustalenia Oprocentowania Obligacji;
- 1.1.38. „Materiały informacyjne” oznacza łącznie sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz przyjętymi przez Emitenta zasadami (polityką) rachunkowości (i) roczne jednostkowe i skonsolidowane raporty okresowe Emitenta, (ii) półroczne jednostkowe i skonsolidowane raporty okresowe Emitenta;
- 1.1.39. „Nieruchomość 1” oznacza nieruchomość lokalową zlokalizowaną w budynku mieszkalno-biurowym Babka Tower (działka ewidencyjna 3/1) położoną w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80, lokal nr VII, o powierzchni 409,60 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa



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

- 1.1.40. „**Nieruchomość 2**” oznacza nieruchomość lokalową zlokalizowaną w budynku mieszkalno-biurowym Babka Tower (działka ewidencyjna 3/1), położoną w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80, lokal nr 157, o łącznej powierzchni 367,8 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa (X Wydział Ksiąg Wieczystych) w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr WA4M/00306307/2, stanowiącą własność Emitenta;
- 1.1.41. „**Nieruchomość 3**” oznacza nieruchomość lokalową zlokalizowaną w budynku mieszkalno-biurowym Babka Tower (działka ewidencyjna nr 3/1) położonym w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80, lokal nr VI o powierzchni 403,30 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa (X Wydział Ksiąg Wieczystych) w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr WA4M/00234838/7, stanowiącą własność WAN 26;
- 1.1.42. „**Nieruchomość 4**” oznacza nieruchomość lokalową zlokalizowaną w Węgorzewie przy ul. Małej 6 lokal nr I, o powierzchni 416,40 m², dla której Sąd Rejonowy w Giżycku (VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Węgorzewie) prowadzi księgę wieczystą nr OL2G/00020859/4, stanowiącą własność WAN 26;
- 1.1.43. „**Nieruchomość 5**” oznacza nieruchomość lokalową zlokalizowaną w Węgorzewie przy ul. Małej 6 lokal nr II, o powierzchni 238,82 m², dla której Sąd Rejonowy W Giżycku (VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Węgorzewie) prowadzi księgę wieczystą nr OL2G/00020421/5, stanowiącą własność WAN 26;
- 1.1.44. „**Nieruchomości**” oznacza łącznie Nieruchomość 1, Nieruchomość 2, Nieruchomość 3, Nieruchomość 4 i Nieruchomość 5, oraz – w przypadku ustanowienia Hipoteki Dodatkowej – Nieruchomość Dodatkową, a każda z osobna zwana **Nieruchomością**;
- 1.1.45. „**Nieruchomość Dodatkowa**” oznacza nieruchomość zaakceptowaną uprzednio przez Firmę Inwestycyjną i Administratora Zabezpieczeń (przy czym przez Administratora Zabezpieczeń jedynie jednak w zakresie wpisów istniejących w księdze wieczystej prowadzonej dla takiej nieruchomości pod kątem możliwości ustanowienia na takiej nieruchomości Hipoteki Dodatkowej) jako przedmiot Hipoteki Dodatkowej;
- 1.1.46. „**Obligacje**” oznacza emitowane przez Emitenta w ramach Programu, na podstawie Uchwały Emisyjnej, obligacje zwykłe na okaziciela serii E, których warunki emisji określają niniejsze Warunki Emisji;
- 1.1.47. „**Obligatariusz**” oznacza osobę, na której Rachunku Papierów Wartościowych jest zarejestrowana przynajmniej jedna Obligacja lub osobę uprawnioną z co najmniej jednej Obligacji zapisanej na Rachunku Zbiorczym, z zastrzeżeniem, że do czasu zarejestrowania Obligacji w KDPW za Obligatariusza będzie uważać się podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji;
- 1.1.48. „**Odsetki**” oznacza należne Obligatariuszom świadczenie okresowe z tytułu Obligacji, obliczane i należne zgodnie z pkt 14;
- 1.1.49. „**Ogłoszenie Braku Reprezentatywności**” oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający publicznego oświadczenia, że WIBOR przestał lub przestanie być reprezentatywny dla właściwego dla niego rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą WIBOR miał mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności;
- 1.1.50. „**Ogłoszenie Końca Publikacji**” oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że WIBOR przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego

W



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

- 1.1.51. „Oferta” oznacza ofertę publiczną Obligacji prowadzoną na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a) lub lit. b) Rozporządzenia Prospektowego poprzez kierowanie Propozycji Nabycia wyłącznie do inwestorów kwalifikowanych lub do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innych niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia Prospektowego, dla której przepisy Rozporządzenia Prospektowego oraz Ustawy o Ofercie nie przewidują obowiązku udostępnienia prospektu ani memorandum informacyjnego;
- 1.1.52. „Okres Odsetkowy” oznacza okres, od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. Dnia Przydziału (włącznie z tym dniem) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) oraz każdy następny okres trwający od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie) do następnego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia). Szczegółowe daty rozpoczęcia i zakończenia poszczególnych Okresów Odsetkowych zostały określone w pkt 14.4;
- 1.1.53. „Okres Opóźnienia w Powiadomieniu” ma znaczenie nadane w pkt 13.3.6 lit. f);
- 1.1.54. „Oprocentowanie” oznacza Stopę Bazową powiększoną o Marżę, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek, zgodnie z pkt 14.5.1;
- 1.1.55. „Oświadczenie KDPW” ma znaczenie nadane w pkt 15.15.2;
- 1.1.56. „Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta” ma znaczenie nadane w pkt 16.1;
- 1.1.57. „Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Nabywcę z Grupy Emitenta” ma znaczenie nadane w pkt 15.15.3. ii;
- 1.1.58. „Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26” ma znaczenie nadane w pkt 16.2;
- 1.1.59. „Oświadczenie Zgodności” ma znaczenie nadane w pkt 19.3;
- 1.1.60. „PLN”, „zł” lub „złoty” oznacza polski złoty, tj. oficjalny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o denominacji złotego;
- 1.1.61. „Podmiot Prowadzący Rachunek” oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
- 1.1.62. „Podmiot Wyznaczający” oznacza Komisję Nadzoru Finansowego, Narodowy Bank Polski, administratora WIBOR lub organizację branżową lub międzyinstytucjonalną grupę roboczą, którą wskazała Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR innym wskaźnikiem referencyjnym;
- 1.1.63. „Podmioty Zależne Emitenta” oznacza podmioty objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Emitenta;
- 1.1.64. „Podstawowa Działalność Gospodarcza” oznacza działalność gospodarczą polegającą na kupnie i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek, wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami – własnymi lub dzierżawionymi, pośrednictwie w obrocie nieruchomościami, zarządzaniu nieruchomościami na zlecenie oraz w przypadku Emitenta działalności holdingów finansowych.
- 1.1.61a Pozostałe Obligacje” oznacza obligacje, w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, które zostaną wyemitowane przez Emitenta w przyszłości (z wyłączeniem Obligacji objętych



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

- 1.1.65. „**Prawo Restrukturyzacyjne**” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne;
- 1.1.66. „**Prawo Upadłościowe**” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe;
- 1.1.67. „**Premia**” ma znaczenie nadane w pkt. 13.4.7;
- 1.1.68. „**Program**” oznacza ustanowiony przez Emitenta na podstawie Uchwał o Programie bezprospektowy program emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych obligacji nie wyższej niż 50.000.000 zł (pięćdziesiąt milionów złotych);
- 1.1.69. „**Propozycja Nabycia**” oznacza dokument, o którym mowa w art. 34 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, niebędący prospektem emisyjnym, ani memorandum informacyjnym w rozumieniu Ustawy o Ofercie, na podstawie którego inwestorom proponuje się nabycie Obligacji, zawierający m.in. Warunki Emisji;
- 1.1.70. „**Przypadek Naruszenia**” ma znaczenie nadane w pkt 13.3.3;
- 1.1.71. „**Rachunek do Obsługi Obligacji**” oznacza rachunek papierów wartościowych i rachunek pieniężny (zwany również rachunkiem maklerskim), który zostanie otwarty dla Emitenta w Firmie Inwestycyjnej w celu obsługi świadczeń z tytułu Obligacji oraz Pozostałych Obligacji;
- 1.1.72. „**Rachunek Obligacji**” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.1.73. „**Rachunek Papierów Wartościowych**” oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.1.74. „**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie;
- 1.1.75. „**Regulacje ASO**” oznaczają obowiązujące regulaminy, uchwały, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez GPW określające zasady działania alternatywnego systemu obrotu Catalyst, w szczególności Regulamin ASO;
- 1.1.76. „**Regulacje KDPW**” oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności Regulamin KDPW i Szczegółowe Zasady Działania KDPW;
- 1.1.77. „**Regulamin ASO**” oznacza Regulamin alternatywnego systemu obrotu (stan prawny na dzień 22 listopada 2024 r., z późniejszymi zmianami);
- 1.1.78. „**Regulamin GPW**” oznacza Regulamin GPW (stan prawny na dzień 15 listopada 2024 r., z późniejszymi zmianami);
- 1.1.79. „**Regulamin KDPW**” oznacza Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie (stan prawny na dzień 28 października 2024 r., z późniejszymi zmianami);
- 1.1.80. „**Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych**” oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014;



- 1.1.81. „**Rozporządzenie 2017/1129**” lub „**Rozporządzenie Prospektowe**” oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE;
- 1.1.82. „**Stopa Bazowa**” oznacza ustaloną zgodnie z pkt 14.7 – 14.22 stopę bazową, mającą zastosowanie do obliczenia Oprocentowania Obligacji;
- 1.1.83. „**Strona Internetowa Emitenta**” oznacza stronę internetową Emitenta dostępną pod adresem www.wan.com.pl lub innym, który go zastąpi;
- 1.1.84. „**Szczegółowe Zasady Działania KDPW**” oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych (stan prawny na dzień 18 listopada 2024 r., z późniejszymi zmianami);
- 1.1.85. „**Świadectwo Depozytowe**” oznacza świadectwo depozytowe w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie;
- 1.1.86. „**Uchwały Emisyjne**” oznacza łącznie uchwałę Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 22 maja 2025 r. w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii E w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji oraz uchwałę Zarządu Emitenta nr 1/V/2025 z dnia 27 maja 2025 r. w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii E w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji i ustalenia warunków ich emisji;
- 1.1.87. „**Uchwały o Programie**” oznacza łącznie uchwałę Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 3 z dnia 12 marca 2025 r. w sprawie ustanowienia w Spółce bezprospektowego programu emisji obligacji oraz uchwałę Zarządu Emitenta nr 1/III/2025 z dnia 12 marca 2025 r. w sprawie ustanowienia w Spółce bezprospektowego programu emisji obligacji;
- 1.1.88. „**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;
- 1.1.89. „**Ustawa o Obrocie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi;
- 1.1.90. „**Ustawa o Ofercie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych;
- 1.1.91. „**Ustawa o Rachunkowości**” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości;
- 1.1.92. „**WAN 26**” oznacza spółkę „WAN 26” sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Al. Jana Pawła II 80/1, 00-175 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XVI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000213850, NIP: 5252310872, REGON: 015799709, o kapitale zakładowym w wysokości 30.755.950 zł (wpłaconym w całości);
- 1.1.93. „**Warunki Emisji**” oznaczają niniejszy dokument, który stanowi warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach;
- 1.1.94. „**Wcześniejszy Wykup**” oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na warunkach określonych w pkt 13;
- 1.1.95. „**WIBOR**” oznacza wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate), którego administratorem jest GPW Benchmark S.A. i którego stawki ustalane są na fixingu zgodnie z „Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR”, a następnie publikowane



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

- 1.1.96. „Wskaźnik Alternatywny” oznacza wskaźnik referencyjny, ustalony zgodnie z pkt 14.11, który zastępuje WIBOR w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji;
- 1.1.97. „Wskaźnik Zadłużenia Netto” oznacza stosunek łącznej wartości Zadłużenia Finansowego Netto do Kapitałów Własnych, obliczany każdorazowo na dzień, na który sporządzono roczne lub odpowiednio półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta i ustalany na podstawie danych zawartych w opublikowanym przez Emitenta odpowiednio rocznym lub półrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;
- 1.1.98. „Zadłużenie Finansowe” oznacza skonsolidowane zadłużenie Grupy Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta (w zależności od kontekstu) (bez podwójnego liczenia) z tytułu:
- i. pożyczonych środków pieniężnych, udostępnionych przez banki lub inne podmioty i osoby trzecie,
 - ii. obligacji lub innych dłużnych papierów wartościowych,
 - iii. wszelkich zobowiązań z tytułu umów leasingu lub sprzedaży ratalnej, które zgodnie ze stosowanymi przez Grupę Emitenta zasadami (polityką) rachunkowości są traktowane jako zobowiązania bilansowe, z wyłączeniem zobowiązań z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, oraz
 - iv. oprocentowanych umownie kwot pozyskanych w ramach innych transakcji, mających z gospodarczego punktu widzenia skutek pożyczki (przy czym dla uniknięcia wątpliwości za takowe nie są uznawane zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz zaliczek, przedpłat lub zdatków otrzymanych z tytułu sprzedaży nieruchomości lub ich części, w szczególności z tytułu zawartych umów deweloperskich i przedwstępnych sprzedaży mieszkań) oraz zobowiązań z tytułu faktoringu odwrotnego,
- powiększone o wartość udzielonych przez podmioty z Grupy Emitenta za zobowiązania podmiotów spoza tej grupy kapitałowej gwarancji, poręczeń, wystawionych weksli i innych tytułów prawnych, które mogą skutkować powstaniem zobowiązań finansowych, do niższej z następujących kwot: (i) bieżącego salda gwarantowanego lub poręczanego zobowiązania albo (ii) maksymalnej wysokości udzielonej gwarancji;
- 1.1.99. „Zadłużenie Finansowe Netto” oznacza łączną wartość bilansową skonsolidowanego Zadłużenia Finansowego Grupy Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta (w zależności od kontekstu) pomniejszoną o:
- i. skonsolidowaną wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów posiadanych przez Grupę Emitenta, lub podmiotu z Grupy Emitenta (w zależności od kontekstu),
 - ii. wartość depozytów ustanowionych w celu zabezpieczenia spłaty Zadłużenia Finansowego Grupy Emitenta, lub podmiotu z Grupy Emitenta (w zależności od kontekstu),
 - iii. wartość środków pieniężnych o ograniczonej dostępności w związku z wpłatami z tytułu zawartych umów deweloperskich i przedwstępnych sprzedaży mieszkań na rachunki powiernicze;
- 1.1.100. „Zgromadzenie Obligatariuszy” oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji w rozumieniu art. 46 Ustawy o Obligacjach.

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



- 1.2.1. wszelkie wyrażenia zdefiniowane w pkt 1.1 w liczbie pojedynczej mają przypisane znaczenie także w liczbie mnogiej i odwrotnie;
- 1.2.2. wszelkie odwołania do punktów odnoszą się do odpowiednich punktów Warunków Emisji;
- 1.2.3. wszelkie odniesienia do jakiegokolwiek dokumentu obejmują wszelkie jego zmiany oraz załączniki;
- 1.2.4. wszelkie odniesienia do przepisu prawa należy interpretować jako odniesienia do treści tego przepisu z każdorazowymi zmianami lub, w razie jego uchylenia lub utraty mocy obowiązującej, do przepisu, który go uchylił, albo który reguluje zasadniczo taką samą materię, jak przepis uchylony;
- 1.2.5. wszelkie odniesienia do jakiegokolwiek podmiotu oznaczają również następców prawnych takiego podmiotu.

2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI

- 2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii oznaczonej jako E, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i w terminach w nich określonych.
- 2.2. Obligacje stanowią nieodwołalne, niepodporządkowane i bezwarunkowe zobowiązania Emitenta, równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa) równe względem wszystkich pozostałych, obecnych lub przyszłych, niezabezpieczonych rzeczowo i niepodporządkowanych zobowiązań Emitenta.
- 2.3. Obligacje nie mają formy dokumentu. Prawa z Obligacji powstają z chwilą zapisania ich po raz pierwszy w Ewidencji i do czasu rejestracji Obligacji w KDPW przysługują osobom wpisanym w Ewidencji jako osoby uprawnione z tych Obligacji. Od dnia rejestracji Obligacji w KDPW skutkującej zapisaniem Obligacji na Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczym Obligacje będą przysługiwać osobie będącej posiadaczem tego Rachunku Papierów Wartościowych lub odpowiednio osobie wskazanej podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osoba uprawniona z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym w liczbie wynikającej z tego wskazania.
- 2.4. Z zastrzeżeniem zdania następnego, Emitent jest jedynym podmiotem, od którego Obligatariusze mogą dochodzić spełnienia wierzytelności wynikających z Obligacji, z zastrzeżeniem przypadków połączenia lub przekształcenia Emitenta, w których – na zasadzie sukcesji uniwersalnej lub kontynuacji – podmiotem odpowiedzialnym za wykonanie zobowiązań wynikających z Obligacji będzie następca prawny lub podmiot po przekształceniu. W przypadku niewykonania przez Emitenta jego zobowiązań z tytułu Obligacji na zasadach określonych w Warunkach Emisji odpowiedzialność rzeczową z przedmiotu Hipoteki z chwilą jej ustanowienia, poza Emitentem odpowiadającym osobiście ponosić będzie również WAN 26, a w przypadku ustanowienia Hipoteki Dodatkowej – także właściciel (użytkownik wieczysty) Nieruchomości Dodatkowej, o ile zostanie ustanowiona Hipoteka Dodatkowa.

3. PODSTAWA PRAWNA I TRYB EMISJI OBLIGACJI

- 3.1. Obligacje emitowane są zgodnie z Ustawą o Obligacjach i Uchwałami o Programie, na podstawie Uchwał Emisyjnych.
- 3.2. Do Obligacji mają również zastosowanie właściwe przepisy prawa dotyczące instrumentów finansowych, a także odpowiednie Regulacje KDPW i Regulacje ASO.



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

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

4. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI

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

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

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

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

5. CEL EMISJI

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

6. WALUTA OBLIGACJI

6.1. Obligacje będą emitowane w złotych (PLN).

7. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA

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

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

8. WIELKOŚĆ EMISJI

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

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

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



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

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

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

9.3.1 opłacenia przyjętych zapisów na Obligacje;

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

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

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

b) Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26,

c) Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta,

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

10. PRÓG EMISJI

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

11. ŚWIADCZENIA Z OBLIGACJI

11.1. Obligatariuszom przysługuje prawo wyłącznie do następujących świadczeń:

11.1.1. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Wykupu;

11.1.2. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Odsetek;

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

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

11.3. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.

11.4. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności. W związku z powyższym, miejscem spełnienia świadczenia z Obligacji jest siedziba Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na który spełniane jest powyższe świadczenie.

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



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

A large, stylized handwritten signature in blue ink, located at the bottom right of the page.

A small, handwritten mark or signature in blue ink, located to the right of the page number.



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

12. WYKUP OBLIGACJI

- 12.1. Dniem Wykupu jest dzień 17 czerwca 2029 r.
- 12.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 13, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („Dzień Wcześniejszego Wykupu”):
- 12.2.1. na żądanie Obligatariusza zgodnie z pkt 13.3. lub
 - 12.2.2. na żądanie Emitenta zgodnie z pkt 13.4.
- 12.3. Jeżeli Dzień Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, Obligacje zostaną wykupione w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Wykupu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.
- 12.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek, a w przypadku Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta także premii, o której mowa w pkt 13.4.7.
- 12.5. Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.
- 12.6. Zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 3 Ustawy o Obligacjach, Emitent przewiduje możliwość zaliczenia wierzytelności z tytułu wykupu Obligacji na poczet ceny nabycia obligacji emitowanych w przyszłości.

13. WCZEŚNIEJSZY WYKUP OBLIGACJI

- 13.1. Natychmiastowy wykup w przypadku likwidacji Emitenta zgodnie z art. 74 ust. 5 Ustawy o Obligacjach
- 13.1.1. W przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby termin ich wykupu jeszcze nie nastąpił.
 - 13.1.2. W przypadku natychmiastowego wykupu Obligacji Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego do dnia natychmiastowego wykupu (z wyłączeniem tego dnia).
- 13.2. Natychmiastowy wykup w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia zgodnie z art. 74 ust. 4 Ustawy o Obligacjach
- 13.2.1. W przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem takiego połączenia, podziału lub przekształcenia, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do emitowania Obligacji.

Me/



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

13.3. Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza

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

- a) W przypadku, gdy Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Obligacji każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych Obligacji.
- b) Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia w spełnieniu któregośkolwiek ze świadczeń z tytułu Obligacji, nie krótszego jednak niż 3 dni.

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

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

13.3.3. Inne przypadki Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza

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

a) Zmiana Podstawowej Działalności Gospodarczej

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

b) Zaprzestanie działalności

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

c) Zgody, licencje, zezwolenia

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

d) Brak spłaty Zadłużenia Finansowego:

- i. Jakiegokolwiek 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.

WY/

- Strona 16 z 55



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 któregośkolwiek z akcjonariuszy Emitenta (w tym w szczególności z tytułu obniżenia kapitału zakładowego, umorzenia akcji lub nabycia akcji własnych, wypłaty zysku (dywidendy) lub zaliczki na poczet zysku (dywidendy) lub innej wypłaty o podobnym skutku ekonomicznym, która spowoduje obniżenie Kapitałów Własnych):

- (i) w przypadku straty netto za ostatni rok obrotowy wykazanej w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta;
- (ii) o wartości przekraczającej jednorazowo lub łącznie w okresie kolejnych 12 miesięcy kalendarzowych 30.000.000 (trzydzieści milionów) złotych.

h) Rozporządzanie majątkiem

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

i) Udzielanie finansowania

Bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, Emitent lub jakikolwiek podmiot z Grupy Emitenta udzieli po Dniu Emisji pożyczki, nabędzie obligacje lub dokona innej podobnej transakcji mającej na celu udzielenie finansowania podmiotowi spoza Grupy Emitenta, z wyłączeniem:

- (a) nabywania polskich obligacji skarbowych;
- (b) lokowania środków pieniężnych w bankach prowadzących działalność w Polsce;
- (c) udostępnienia finansowania dłużnego spółkom celowym lub podmiotom będącym współnikami w spółkach celowych, które to spółki są podmiotami powiązanymi z Emitentem oraz są odpowiedzialne za projekt prowadzony przez Grupę Emitenta pod warunkiem, że środki umożliwią realizację lub będą związane z realizacją projektu prowadzonego wspólnie z Grupą Emitenta; oraz
- (d) innych transakcji zawartych po Dniu Emisji Obligacji, których łączna kwota, rozumiana jako nierozliczone saldo na dany dzień, nie przekracza łącznie w żadnym czasie kwoty równej co najmniej 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych lub równowartości tej kwoty w innej walucie.



j) Udzielanie zabezpieczenia za zobowiązania podmiotów spoza Grupy Emitenta:

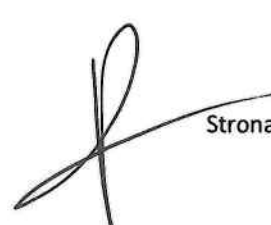
- i. Bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta udzieli po Dniu Emisji Obligacji poręczenia za zobowiązania podmiotu spoza Grupy Emitenta, z wyłączeniem: (i) poręczeń za zobowiązania spółek celowych lub podmiotów będących współnikami w spółkach celowych, które to spółki 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 jakiegokolwiek nieruchomości będącej jego własnością lub na przysługującym mu prawie użytkowania wieczystego jako zabezpieczenie zobowiązania podmiotu spoza Grupy Emitenta, z zastrzeżeniem możliwości swobodnego (bez konieczności uzyskania odrębnych zgód) ustanowienia przez Emitenta lub podmiot z Grupy Emitenta takiej hipoteki do kwoty 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych za zobowiązania podmiotu, w którym Witold Anyszka (PESEL: 62092000012) lub Rafał Anyszka (PESEL: 83072000213) pełni funkcję beneficjenta rzeczywistego.

k) Regulowanie zobowiązań przez Emitenta oraz podmioty z Grupy Emitenta:

- i. Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta nie zapłaci w wymaganym terminie kwoty równej jednorazowo lub łącznie co najmniej 5.000.000 (pięć milionów) złotych, zasądzonej jednym lub więcej prawomocnym orzeczeniem lub ostateczną lub prawomocną decyzją administracyjną.
- ii. Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta ogłosi, że stał się niezdolny do spłaty swoich zobowiązań w terminach ich wymagalności.

l) Niewypłacalność:

- i. Emitent stanie się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Prawa Upadłościowego lub Prawa Restrukturyzacyjnego.
- ii. Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu niemożności terminowego wykonania swoich zobowiązań będzie prowadził negocjacje z ogółem swoich wierzycieli.
- iii. Z powodu zagrożenia niewypłacalnością Emitent rozpocznie negocjacje z ogółem swoich wierzycieli lub pewną kategorią swoich wierzycieli z zamiarem zmiany zasad spłaty swojego zadłużenia.
- iv. Emitent zawrze z nadzorcą układu umowę o sprawowanie nadzoru nad przebiegiem postępowania o zatwierdzenie układu.
- v. Emitent rozpocznie samodzielne zbieranie głosów dotyczące propozycji układowej, np. dostarczy któremukolwiek ze swoich wierzycieli kartę do głosowania.

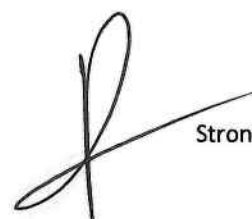


m) Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne:

- i. Zostanie zwołane posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta w celu podjęcia uchwały:
 - (a) w przedmiocie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta, lub
 - (b) w przedmiocie złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta w rozumieniu art. 2 Prawa Restrukturyzacyjnego, lub
 - (c) w przedmiocie podjęcia jakichkolwiek czynności mających na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego w stosunku do Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta, w szczególności w przedmiocie przygotowania propozycji układowych, zawarcia umowy z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub w przedmiocie ustalenia dnia układowego w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego, lub
 - (d) odbędzie się bez zwołania posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta obejmujące swym porządkiem lub przebiegiem podjęcie uchwały w ww. sprawach.
- ii. Zostanie podjęta przez organ Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta jakakolwiek uchwała, o których mowa powyżej.
- iii. Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta podejmie jakiejkolwiek czynności mające na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego (za wyjątkiem złożenia wniosku o zatwierdzenie układu), w szczególności zawrze umowę z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub ustali dzień układowy w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego lub przedłoży wierzycielom propozycje układowe, w tym przedłoży wierzycielom karty do głosowania, o których mowa w art. 212 i 213 Prawa Restrukturyzacyjnego.
- iv. Zostanie wyznaczony tymczasowy nadzorca sądowy lub zarządca przymusowy przedsiębiorstwa Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta.

n) Egzekucja:

Na podstawie prawomocnego tytułu wykonawczego umożliwiającego egzekwowanie od Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta świadczenia o wartości nominalnej (bez odsetek i zasądzonych kosztów) stanowiącej co najmniej 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych, nastąpi prawomocne zajęcie komornicze lub zostanie skierowana egzekucja, która nie zostanie umorzona lub uchylona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 120 (stu dwudziestu) dni od dnia uzyskania przez Emitenta lub przez podmiot z Grupy Emitenta informacji o jej rozpoczęciu, i w razie wniesienia środka zaskarżenia nie zostanie we wskazanym powyżej terminie wstrzymana do czasu rozpatrzenia środka zaskarżenia.






o) Rozwiązanie Emitenta lub zmiana siedziby

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

p) Zmiana kontroli

- i. Łącznie Witold Anyszka (PESEL: 62092000012) i Rafał Anyszka (PESEL: 83072000213) utracą kontrolę nad Emitentem, tj. bezpośrednio lub pośrednio będą posiadali łącznie akcje Emitenta uprawniające do mniej niż 50% głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta.
- ii. Siedziba lub adres zamieszkania podmiotów, które posiadają samodzielnie lub łącznie ponad 50% akcji Emitenta będzie poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej.

- ii. Siedziba lub adres zamieszkania podmiotów, które posiadają samodzielnie lub łącznie ponad 50% akcji Emitenta będzie poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej.

q) Oświadczenia i zapewnienia Emitenta

Którerekolwiek z oświadczeń i zapewnień złożonych przez Emitenta w Propozycji Nabycia okaże się nieprawdziwe w całości lub w części, na moment, w którym zostało złożone.

r) **Obstrukcja Zgromadzenia Obligatariuszy:**

Emitent:

- i. w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia stosownego żądania przez Obligatariuszy nie zwoła Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy przypadającym nie później niż 28 (dwadzieścia osiem) dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy pomimo prawidłowo złożonego żądania, lub uniemożliwi w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy na żądanie Obligatariuszy z zachowaniem powyższych terminów; lub
- ii. w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikuje na Stronie Internetowej Emitenta protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

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

s) Brak notowania Obligacji w ASO:

- i. Emitent nie doprowadzi w terminie 12 miesięcy od Dnia Emisji do złożenia wniosku o wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO.
- ii. W przypadku wprowadzenia Obligacji do obrotu w ASO, zostaną one wycofane z obrotu w ASO przed Dniem Wykupu na żądanie Emitenta złożone bez uprzedniej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy bądź na podstawie decyzji GPW.

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

t) Niewykonywanie obowiązków informacyjnych:

- i. Emitent nie wypełni lub nieprawidłowo wypełni obowiązki informacyjne wskazane w pkt 19.1 - 19.3 Warunków Emisji, a opóźnienie w wykonaniu takich obowiązków przekraczać będzie 10 (dziesięć) Dni Roboczych.
- ii. W skonsolidowanym półrocznym lub rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta nie zostanie wskazany poziom Wskaźnika Zadłużenia Netto, a Emitent nie przekaze, w sposób określony w pkt 19.1 Warunków Emisji, informacji o poziomie tych wskaźników w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia publikacji skonsolidowanego raportu rocznego lub półrocznego.

- ii. W skonsolidowanym półrocznym lub rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta nie zostanie wskazany poziom Wskaźnika Zadłużenia Netto, a Emitent nie przekaze, w sposób określony w pkt 19.1 Warunków Emisji, informacji o poziomie tych wskaźników w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia publikacji skonsolidowanego raportu rocznego lub półrocznego.

Strona 20 z 55



u) Wartość Hipotek

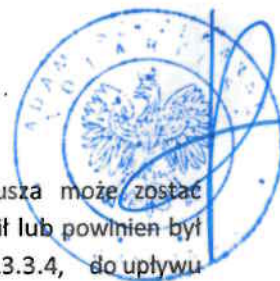
Poziom Wskaźnika LTV na Dzień Weryfikacji będzie wyższy niż 80% (osiemdziesiąt procent) i Emitent nie doprowadzi do obniżenia poziomu Wskaźnika LTV w terminie i na zasadach przewidzianych w pkt 15.13.2 Warunków Emisji.

v) Zabezpieczenie Obligacji, umowa z Administratorem Zabezpieczeń i Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta oraz WAN 26:

- i. którekolwiek z Zabezpieczeń wygaśnie lub zostanie prawomocnie stwierdzona ich nieważność lub bezskuteczność.
- ii. Emitent nie wykona lub nienależycie wykona którykolwiek z jego obowiązków określonych w pkt. 15 Warunków Emisji.
- iii. Hipoteka zostanie wykreślona z księgi wieczystej lub utraci najwyższe pierwszeństwo.
- iv. Umowa przelewu wierzytelności z umów ubezpieczenia, o których mowa w pkt 15.16 Warunków Emisji okaże się nieważna lub bezskuteczna oraz w ciągu 30 dni od dnia wystąpienia tego naruszenia nie zostanie ono usunięte.
- v. W terminie 30 dni od dnia, w którym umowa z Administratorem Zabezpieczeń z jakichkolwiek przyczyn przestanie obowiązywać, nie zostanie ustanowiony nowy Administrator Zabezpieczeń.

13.3.4. Emitent zobowiązuje się do informowania (w sposób wskazany w pkt 20) Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczeń i Firmy Inwestycyjnej o jakimkolwiek przypadku wystąpienia zdarzeń opisanych w pkt 13.1 i 13.2 niezwłocznie, ale nie później niż w trzecim Dniu Roboczym po uzyskaniu przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu. Emitent zobowiązuje się do informowania (w sposób wskazany w pkt 20.1) Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczeń i Firmy Inwestycyjnej o jakimkolwiek przypadku wystąpienia zdarzeń opisanych w pkt 13.3, gdy zdarzenie takie trwać będzie co najmniej 3 (trzy) Dni Robocze od dnia powzięcia przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu - nie później niż w kolejnym Dniu Roboczym po upływie takiego okresu 3 (trzech) Dni Roboczych od dnia powzięcia przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu.

13.3.5. Jeżeli stan faktyczny stanowiący Przypadek Naruszenia przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte przed datą zgłoszenia żądania Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatariusza przez któregośkolwiek z Obligatariuszy, o czym Emitent zawiadomi Obligatariuszy w sposób wskazany w pkt 20.20, wystąpienie danego zdarzenia nie będzie uważane za stanowiące Przypadek Naruszenia stanowiący podstawę żądania Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatariusza. Za Przypadek Naruszenia nie będzie uważane także wystąpienie takiego zdarzenia, które spełnia chociażby jeden z następujących warunków (i) na wystąpienie takiego zdarzenia wyraziło zgodę Zgromadzenie Obligatariuszy w formie uchwały, (ii) pomimo wystąpienia takiego zdarzenia, Zgromadzenie Obligatariuszy podjęło uchwałę o braku zgody na składanie przez Obligatariuszy żądań Wcześniejszego Wykupu.



13.3.6. Procedura Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza:

- a) Żądanie Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatariusza może zostać zgłoszone przez Obligatariusza od dnia, w którym Emitent zawiadomił lub powinien był zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt 13.3.4, do upływu 30 (trzydziestu) dni od daty, w której Obligatariusze zostali poinformowani przez Emitenta o wystąpieniu takiego Przypadku Naruszenia („Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań”);
- b) Zawiadomienie z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza powinno zostać przesłane przez Obligatariusza Emitentowi oraz właściwemu Podmiotowi Prowadzącemu Rachunek w formie pisemnej lub w formie elektronicznej (w rozumieniu art. 78¹ Kodeksu Cywilnego);
- c) Zawiadomienie z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza powinno wskazywać:
 - i. liczbę posiadanych przez Obligatariusza Obligacji objętych żądaniem wcześniejszego wykupu,
 - ii. odpowiednią, trwającą okoliczność określoną w pkt 13.3.1 lub 13.3.2 albo trwający Przypadek Naruszenia 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 13.3.4 („Okres Opóźnienia w Powiadomieniu”), Emitent zobowiązany będzie dokonać Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza w odniesieniu do Obligacji objętych danym żądaniem Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza w terminie:
 - i. 15 (piętnaście) Dni Roboczych od dnia upływu Okresu Opóźnienia w Powiadomieniu – w odniesieniu do żądań Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariuszy zgłoszonych w Okresie Opóźnienia w Powiadomieniu;
 - ii. 15 (piętnaście) Dni Roboczych od dnia zgłoszenia przez danego Obligatariusza żądania Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariuszy – w odniesieniu do żądań Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariuszy zgłoszonych po upływie Okresu Opóźnienia w Powiadomieniu, a przed Dniem Zakończenia Przyjmowania Żądań.

13.4. Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta

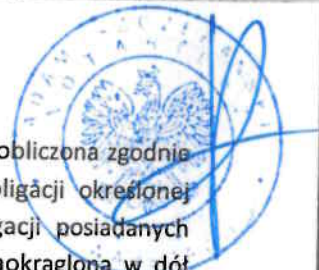
- 13.4.1. Z zastrzeżeniem pkt 15.13.2. a), Emitent ma prawo, ale nie obowiązek, wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupywanych Obligacji) lub określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich Obligacji (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości nominalnej Obligacji, nieprowadzący do umorzenia wykupywanych Obligacji) przed Dniem Wykupu. W przypadku wykupu częściowego Emitent może skorzystać z ww. prawa wielokrotnie.



- 13.4.2. Dniem Wcześniejszego Wykupu może być dowolny Dzień Roboczy, z zastrzeżeniem, że Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta może zostać przeprowadzony najwcześniej w Dniu Płatności Odsetek za pierwszy Okres Odsetkowy.
- 13.4.3. W celu dokonywania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, Emitent ma obowiązek zawiadomić Obligatariuszy o takim Wcześniejszym Wykupie poprzez zamieszczenie stosownego zawiadomienia na Stronie Internetowej Emitenta nie później niż na 15 (piętnaście) Dni Roboczych przed proponowanym Dniem Wcześniejszego Wykupu. W zawiadomieniu o Wcześniejszym Wykupie na Żądanie Emitenta Emitent określi:
- a) Dzień Wcześniejszego Wykupu;
 - b) tryb przeprowadzenia Wcześniejszego Wykupu Obligacji, tj. czy Wcześniejszy Wykup nastąpi w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji czy w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji;
 - c) w przypadku Wcześniejszego Wykupu w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji – liczbę Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi
 - d) w przypadku Wcześniejszego Wykupu w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – część wartości nominalnej wszystkich Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi.
- 13.4.4. W przypadku, gdy Wcześniejszemu Wykupowi na Żądanie Emitenta podlegać będzie liczba Obligacji mniejsza niż liczba wyemitowanych Obligacji, liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegająca Wcześniejszemu Wykupowi na Żądanie Emitenta będzie ustalana według następującego wzoru:

$$LO = WO \times LOPW / WWO$$

- LO - oznacza liczbę Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Wcześniejszemu Wykupowi na Żądanie Emitenta (zaokrągloną w dół do jednej Obligacji);
- WO - oznacza wszystkie Obligacje posiadane przez danego Obligatariusza;
- LOPW - oznacza liczbę Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi na Żądanie Emitenta określonych w zawiadomieniu, o którym mowa w pkt 13.4.3;
- WWO - oznacza wszystkie niewykupione Obligacje.



- 13.4.5. W przypadku, gdy liczba Obligacji podlegająca Wcześniejszemu Wykupowi obliczona zgodnie ze wzorem przedstawionym w pkt 13.4.4 będzie mniejsza od liczby Obligacji określonej w zawiadomieniu Emitenta, o którym mowa w pkt 13.4.3, liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Wcześniejszemu Wykupowi, zaokrąglona w dół do jednej Obligacji, będzie podlegać zwiększeniu o jeden począwszy od Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była największa liczba Obligacji do Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była najmniejsza liczba Obligacji, aż do osiągnięcia stanu, w którym łączna liczba Obligacji podlegająca Wcześniejszemu Wykupowi będzie równa liczbie Obligacji określonej w zawiadomieniu.
- 13.4.6. W przypadku, gdy nie będzie możliwe zwiększenie liczby Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi w sposób opisany w pkt 13.4.4, w szczególności z uwagi na taką samą liczbę Obligacji zapisanych na co najmniej dwóch Rachunkach Obligacji w Dniu Ustalenia Praw, zwiększenie liczby Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi nastąpi w sposób losowy.
- 13.4.7. Z zastrzeżeniem pkt 15.13.3, z tytułu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta Emitent, poza Kwotą Wykupu (a w przypadku wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – odpowiedniej części Kwoty Wykupu) oraz należną Kwotą Odsetek, wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji będących przedmiotem danego Wcześniejszego Wykupu (a w przypadku wcześniejszego wykupu w drodze wykupu części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – od wartości wykupywanej części Kwoty Wykupu), w następującej wysokości:

Okres Odsetkowy, w którym następuje Wcześniejszy Wykup	Wartość premii
2	1,00%
3 – 4	0,75%
5 – 6	0,50%
7 – 8	0,00%

14. ODSETKI OD OBLIGACJI

14.1. Obligacje są oprocentowane.

14.2. Naliczanie Odsetek

- 14.2.1. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy.
- 14.2.2. Odsetki naliczane będą począwszy od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. Dnia Przydziału (włącznie z tym dniem) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).
- 14.2.3. W przypadku, gdy Kwota Odsetek naliczana ma być za okres krótszy niż pełny Okres Odsetkowy, będzie ona obliczana w oparciu o rzeczywistą liczbę dni w tym okresie licząc od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie z tym dniem), albo od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem) w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego, do Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).



14.2.4. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, z zastrzeżeniem, że w przypadku opóźnienia w zapłacie Kwoty Wykupu Obligatariuszowi będą przysługiwały ustawowe odsetki za opóźnienie od niezapłaconej części Kwoty Wykupu. W żadnym przypadku kwota jakichkolwiek odsetek kapitałowych z tytułu Obligacji nie ulegnie kapitalizacji i nie będą naliczane odsetki kapitałowe od takiej kwoty odsetek kapitałowych.

14.3. Termin i sposób wypłaty Odsetek

14.4. Kwota Odsetek będzie wypłacana z dołu w Dniach Płatności Odsetek, przy czym, jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie Dniem Roboczym, Kwota Odsetek zostanie wypłacona w najbliższym Dniu Roboczym następującym po Dniu Płatności Odsetek. W takim wypadku Obligatariuszowi nie będą przysługiwały odsetki za opóźnienie lub zwłokę w dokonaniu płatności lub jakiegokolwiek inne dodatkowe płatności. Okresy Odsetkowe oraz Dni Płatności Odsetek.

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

14.5. Wysokość Kwoty Odsetek

14.5.1. Wysokość Oprocentowania jest zmienna i jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę w wysokości 5,50 p.p. (pięć punktów procentowych 50/100), z zastrzeżeniem postanowień pkt 14.5.2 – 14.5.3.

14.5.2. Jeżeli według stanu na Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania dla danego Okresu Odsetkowego nie zostanie ustanowiona Hipoteka (inna niż Hipoteka Dodatkowa) na zasadach określonych w pkt 15 Warunków Emisji, Marża obowiązująca dla takiego Okresu Odsetkowego zostanie podwyższona o 25 p.b. (dwadzieścia pięć punktów bazowych) i będzie wynosiła 5,75 p.p. (pięć i siedemdziesiąt pięć setnych punktu procentowego). Dla uniknięcia wątpliwości zwolnienie Nieruchomości spod obciążenia Hipoteką, o którym mowa w pkt 15.15 Warunków Emisji, nie stanowi podstawy do podwyższenia Marży.

14.5.3. Obniżenie wysokości Marży do poziomu 5,50 p.p. (pięć punktów procentowych 50/100) nastąpi na pisemny wniosek Emitenta skierowany do Agenta Kalkulacyjnego pod warunkiem wystąpienia zdarzenia uprawniającego do obniżenia Marży oraz złożenia takiego wniosku, najpóźniej w Dniu Ustalenia Stawki Oprocentowania dla kolejnego Okresu Odsetkowego. Obniżona wysokość Marży obowiązuje począwszy od takiego kolejnego Okresu Odsetkowego, z zastrzeżeniem pkt 14.5.2.

14.5.4. Obligatariuszowi za każdy Okres Odsetkowy przysługuje Kwota Odsetek obliczona zgodnie z poniższym wzorem:

$$KO = N \times O \times n / 365$$

gdzie:

- KO - oznacza zaokrągloną do drugiego miejsca po przecinku Kwotę Odsetek za dany Okres Odsetkowy od jednej Obligacji,
- N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji w danym Okresie Odsetkowym,
- O - oznacza Oprocentowanie w ujęciu rocznym,
- n - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu).

- 14.6. Kwotę Odsetek oblicza się i podaje po zaokrągleniu (matematycznym) do dwóch miejsc po przecinku, tj. o jednego grosza, przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę.
- 14.7. Stopą Bazową dla Obligacji jest WIBOR dla 6-miesięcznych depozytów międzybankowych wyrażonych w złotych.
- 14.8. Stopę Bazową ustala się na Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania.
- 14.9. W przypadku, gdy Stopa Bazowa dla Obligacji nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami (w szczególności w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji) lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Stopa Bazowa zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny skorygowany o Korektę (jeśli będzie miała zastosowanie), w sposób opisany poniżej.
- 14.10. Jeśli brak dostępności WIBOR będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Wskaźnik Alternatywny trwale zastępuje WIBOR. W innym przypadku WIBOR jest ponownie stosowany dla ustalenia Stopy Bazowej od Dnia Ustalenia Stopy Bazowej, w którym WIBOR będzie ponownie dostępny.
- 14.11. Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod:
 - a) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował lub wskazał do stosowania zamiast WIBOR uprawniony organ administracji publicznej (w tym minister właściwy do spraw instytucji finansowych), lub inny podmiot uprawniony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa - przez wskazanie rozumie się wyznaczenie zamiennika Wskaźnika Alternatywnego w trybie art. 23c Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych;
 - b) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR Komisja Nadzoru Finansowego;
 - c) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Narodowy Bank Polski;
 - d) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Administrator Wskaźników Referencyjnych;
 - e) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR organizacja branżowa lub inny podmiot, który został formalnie wskazany przez uprawniony organ



- administracji publicznej (w tym zwłaszcza ministra właściwego do spraw instytucji finansowych, Komisję Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski) i który zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR;
- f) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który Kontrahent Centralny zastosował zamiast WIBOR w rozliczanych przez siebie transakcjach; albo
- g) Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski.
- 14.12. Agent Kalkulacyjny stosuje metody, o których mowa w pkt 14.11 w kolejności od a) do g). Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie da rezultatu w postaci możliwości ustalenia Stopy Bazowej do Dnia Ustalenia Stawki Oprocentowania włącznie z tym dniem (w przypadku, gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).
- 14.13. Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami:
- (i) Korekta ma charakter wartości lub działania, które koryguje wartość Wskaźnika Alternatywnego. Wartość Korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia (np. poprzez składanie czy kapitalizowanie dziennych stawek procentowych przez okres, dla którego obliczane są odsetki) oraz może obejmować inne dostosowania związane z zastąpieniem WIBOR;
- (ii) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego:
- a. Podmiot Wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę,
- b. Podmiot Wyznaczający wskazał, aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;
- (iii) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do Korekty:
- a. Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego,
- b. Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy WIBOR oraz Wskaźnikiem Alternatywnym,
- c. mediana różnic jest ustalana:
1. za okres 24 miesięcy przed dniem, w którym WIBOR przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo pierwszym dniem, w którym Wskaźnik Alternatywny jest stosowany (gdy WIBOR nie został opublikowany, ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo dniem, w którym wystąpił Brak Zezwolenia WIBOR albo dniem, w którym zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestał być reprezentatywny,
2. biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR, jak i Wskaźnik Alternatywny.
- 14.14. Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczone przez Agenta Kalkulacyjnego. Emitent opublikuje w sposób określony w pkt 20 informację o Wskaźniku Alternatywnym oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub informację, że Korekta nie jest wymagana.
- 14.15. Jeśli Wskaźnik Alternatywny jest publikowany z dołu, przez co nie jest on dostępny dla Okresu Odsetkowego w Dniu Ustalenia Stopy Bazowej, Dzień Ustalenia Stopy Bazowej ulega odpowiedniemu przesunięciu do czasu publikacji Wskaźnika Alternatywnego dla danego Okresu Odsetkowego.
- 14.16. W przypadku, gdy zgodnie z pkt 14.10 powyżej Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi WIBOR, postanowienia Warunków Emisji odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego.

- 14.17. Zmiana metody obliczania WIBOR lub Wskaźnika Alternatywnego ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora za istotną zmianę, nie stanowi podstawy do zmiany Warunków Emisji lub stosowania Korekty.
- 14.18. Agent Kalkulacyjny będzie dokonywał ustalenia Stopy Bazowej oraz będzie obliczał Kwoty Odsetek od jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy nie później niż w Dniu Roboczym następującym po Dniu Ustalenia Stawki Oprocentowania. Wszelkie ustalenia i obliczenia zostaną dokonane przez Agenta Kalkulacyjnego w sposób oraz według zasad określonych w Warunkach Emisji.
- 14.19. Stopa Bazowa ustalona przez Agenta Kalkulacyjnego dla danego Okresu Odsetkowego (z wyjątkiem konieczności usunięcia technicznych omyłek kalkulacyjnych Agenta Kalkulacyjnego) jest ostateczna i nie podlega zmianie, niezależnie od jakichkolwiek okoliczności mających miejsce po jej ustaleniu (w szczególności na skutek przywrócenia w trakcie tego Okresu Odsetkowego możliwości ustalenia dotychczasowej Stopy Bazowej).
- 14.20. W przypadku gdy ustalona Stopa Bazowa będzie mniejsza niż zero, dla potrzeb obliczenia Kwoty Odsetek przyjmuje się, że Stopa Bazowa wynosi zero.
- 14.21. Agent Kalkulacyjny nie będzie ponosił odpowiedzialności za żadne szkody, koszty ani straty poniesione przez jakiejkolwiek osoby, wynikające z wykonania lub niewykonywania czynności Agenta Kalkulacyjnego, w szczególności z powodu niewłaściwego określenia lub nieokreślenia Wskaźnika Alternatywnego, Korekty lub Stopy Bazowej, chyba że są one bezpośrednio spowodowane jego rażącym niedbalstwem (nie dotyczy odpowiedzialności za czynności związane z wyborem, określeniem lub stosowaniem Wskaźnika Alternatywnego lub Korekty) lub winą umyślną (w każdym przypadku).
- 14.22. W przypadku gdy Stopa Bazowa nie może być określona zgodnie z powyższymi zasadami, zostanie ona ustalona na poziomie ostatniej obowiązującej Stopy Bazowej w Okresie Odsetkowym bezpośrednio poprzedzającym Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania.
- 15. ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z OBLIGACJI**
- 15.1. Na podstawie zawartej w dniu 27 maja 2025 r. pomiędzy Emitentem a Administratorem Zabezpieczeń umowy administrowania zabezpieczeniami, której kopia stanowić będzie załącznik do Propozycji Nabycia („Umowa z AZ”), Administrator Zabezpieczeń został ustanowiony administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach, zaś w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Hipoteki również administratorem hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach. Administrator Zabezpieczeń wykonuje prawa i obowiązki Obligatariuszy z tytułu zabezpieczeń Obligacji we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy. Szczegółowe zasady wykonywania przez Administratora Zabezpieczeń jego funkcji i podejmowania przez niego czynności, jak również zasady odpowiedzialności Administratora Zabezpieczeń, określone zostały w Umowie z AZ.
- 15.2. Na moment rozpoczęcia emisji Obligacji, wierzytelności z Obligacji są niezabezpieczone.
- 15.3. Rejestracja Obligacji w KDPW i ich zapisanie po raz pierwszy na Rachunkach Obligacji nastąpi przed ustanowieniem zabezpieczeń określonych w niniejszych Warunkach Emisji. Terminy i warunki dotyczące ustanowienia zabezpieczeń Obligacji zostały wskazane poniżej.

- 15.4. Roszczenia Obligatariuszy wobec Emitenta, wynikające z Obligacji i związane z emisją Obligacji będą zabezpieczone Hipoteką, która w równym stopniu i docelowo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) będzie zabezpieczać wszystkie roszczenia wynikające z Obligacji wraz z roszczeniami z tytułu Pozostałych Obligacji do kwoty 46.500.000 (czterdzieści sześć milionów pięćset tysięcy 00/100) złotych (suma hipoteki), tj. do kwoty nie niższej niż 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji.

Treść Hipoteki ustanowionej na Nieruchomościach będzie mogła zostać w przyszłości zmieniona przez Emitenta – na co inwestor składający zapis na Obligacje oraz każdorazowy Obligatariusz oraz Administrator Zabezpieczeń działający w imieniu własnym lecz na rzecz każdorazowych Obligatariuszy wyraża z góry zgodę – w ten sposób, iż bez zmniejszenia zakresu zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji, Hipoteka będzie zabezpieczać również wierzytelności z tytułu wyemitowanych Pozostałych Obligacji z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia, w wysokości nie mniejszej niż 150% wartości nominalnej dotychczas wyemitowanych Obligacji. Łączna wartość nominalna Obligacji i Pozostałych Obligacji posiadających zabezpieczenie hipoteczne na tych samych Nieruchomościach, nie może przekroczyć 31.000.000 PLN.

- 15.5. Emitent będący na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji właścicielem Nieruchomości 1 oraz Nieruchomości 2, zobowiązuje się złożyć nie później niż w Dniu Przydziału na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenia w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki.
- 15.6. Emitent zobowiązuje się spowodować, że WAN 26 będący na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji właścicielem Nieruchomości 3, Nieruchomości 4 oraz Nieruchomości 5 nie później niż w Dniu Przydziału złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenia w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki.
- 15.7. Emitent zobowiązuje się spowodować, że notariusz, w obecności którego zostaną sporządzone akty notarialne w przedmiocie ustanowienia Hipoteki, nie później niż w dniu ich sporządzenia złoży z wykorzystaniem systemu teleinformatycznego w odpowiednich sądach wieczystoksięgowych wnioski o wpis Hipoteki. W przypadku odłączenia, w tym w wyniku podziału lub sprzedaży, części Nieruchomości z macierzystej księgi wieczystej, do czasu spłaty wszystkich zobowiązań wynikających z Obligacji takie odłączenie możliwe jest wyłącznie pod warunkiem wpisania Hipoteki w pełnej wartości również w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla takiej odłączanej części Nieruchomości.
- 15.8. Termin ustanowienia Hipoteki
- Hipoteka zostanie ustanowiona na najwyższym (pierwszym) miejscu hipotecznym na zasadzie *pari passu* z Pozostałymi Obligacjami w terminie do 30 czerwca 2026 r. Przez ustanowienie Hipoteki rozumie się dokonanie odpowiednich prawomocnych wpisów w działach IV właściwych ksiąg wieczystych prowadzonych dla każdej z Nieruchomości.

- 15.9. Wycena przedmiotów Hipoteki

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

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

Uprawniony rzeczoznawca majątkowy Alojzy Kiziniewicz (Rzeczoznawca Majątkowy nr uprawnień 15) dokonał niezależnej wyceny Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5. Wycena każdego z przedmiotów Hipoteki wraz ze wskazaniem operatu szacunkowego, z którego pochodzi, została przedstawiona

w tabeli poniżej. Skróty wycen każdego z przedmiotów Hipoteki stanowią odpowiednio Załączniki nr 2 – 6 do Warunków Emisji.

Przedmiot Hipoteki	Wycena (w złotych)	Operat	Skrót wyceny
Nieruchomość 1	6 030 147 PLN*	Wyciąg z operatu szacunkowego nieruchomości lokalowej zlokalizowanej w budynku mieszkalno-biurowym Babka Tower (działka ewidencyjna 3/1) położonym w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80, lokal nr VII, z dnia 15 kwietnia 2025 r.	Załącznik nr 2 do Warunków Emisji
Nieruchomość 2	• lokal w budynku mieszkalno - biurowym: 11 803 692 PLN* • dwa tarasy przylegające do Nieruchomości 2: 7 740 827 PLN*	Wyciąg z operatu szacunkowego nieruchomości lokalowej zlokalizowanej w budynku mieszkalno-biurowym Babka Tower (działka ewidencyjna 3/1) wraz z przylegającymi do tego lokalu dwoma tarasami, oraz wyłącznym prawem do korzystania z 59 miejsc parkingowych położonym w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80, lokal nr 157, z dnia 15 kwietnia 2025 r.	Załącznik nr 3 do Warunków Emisji
Nieruchomość 3	6 329 516 PLN*	Wyciąg z operatu szacunkowego nieruchomości lokalowej zlokalizowanej w budynku mieszkalno-biurowym Babka Tower (działka ewidencyjna nr 3/1) położonym w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80, lokal nr VI, z dnia 15 kwietnia 2025 r.	Załącznik nr 4 do Warunków Emisji
Nieruchomość 4	3 235 000 PLN	Wyciąg z operatu szacunkowego nieruchomości lokalowej zlokalizowanej w Węgorzewie przy ul. Małej 6 lokal nr I, z dnia 11 kwietnia 2025 r.	Załącznik nr 5 do Warunków Emisji
Nieruchomość 5	2 160 000 PLN	Wyciąg z operatu szacunkowego nieruchomości lokalowej zlokalizowanej w Węgorzewie przy ul. Małej 6 lokal nr II, z dnia 11 kwietnia 2025 r.	Załącznik nr 6 do Warunków Emisji
Razem:	37 299 182 PLN		

* Wartość rynkowa w operacji wskazana w EUR przeliczona na PLN wg kursu NBP EUR/PLN=4,2767 na dzień 15.04.2025 r., tj. na datę określenia wartości Nieruchomości

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

15.10. Istniejące obciążenia na przedmiotach Hipoteki

Na dzień 20 listopada 2025 r. tj. jeden dzień roboczy przed zwołaniem Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany treści Warunków Emisji, w działach IV ksiąg wieczystych prowadzonych odpowiednio dla Nieruchomości 1 oraz Nieruchomości 2 wpisana jest na pierwszym miejscu hipoteka umowna łączna na rzecz GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska, na kwotę 46.500.000 zł (czterdzieści sześć milionów pięćset tysięcy złotych), celem zabezpieczenia wierzytelności z tytułu wyemitowanych przez Emitenta Obligacji oraz obligacji serii F. Na dzień 20 listopada 2025 r., tj. jeden dzień roboczy zwołaniem Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany treści Warunków Emisji, w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 3 wpisane są następujące hipoteki:

- na pierwszym miejscu wpisana jest hipoteka umowna na rzecz DJM Trust Administrator sp. z o.o. na kwotę 12.000.000 (dwanaście milionów) złotych („Istniejące Obciążenie na Nieruchomości 3”) celem zabezpieczenia wszelkich wierzytelności z tytułu obligacji serii Mount 3 oraz obligacji serii Mount 4 wyemitowanych przez Emitenta. Emitent w dniu 2 września 2025 r. złożył wniosek o wykreślenie hipoteki, o której mowa w zdaniu poprzednim.
- na drugim miejscu wpisana jest hipoteka umowna łączna na rzecz GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska, na kwotę 46.500.000,00 (czterdzieści sześć milionów pięćset tysięcy) złotych, celem zabezpieczenia wierzytelności z tytułu wyemitowanych przez Emitenta Obligacji oraz serii F.

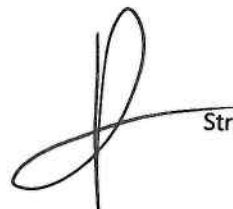
Na dzień 20 listopada 2025 r., tj. jeden dzień roboczy przed Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany treści Warunków Emisji w działach IV ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5 wpisana jest na pierwszym miejscu hipoteka umowna łączna na rzecz GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska, na kwotę 46.500.000 zł (czterdzieści sześć milionów pięćset tysięcy złotych), celem zabezpieczenia wierzytelności z tytułu wyemitowanych przez Emitenta Obligacji oraz obligacji serii F.

15.11. Istniejące niezarejestrowane zmiany w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości w dziale IV

Na dzień 20 listopada 2025 r., tj. jeden dzień roboczy przed zwołaniem Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany treści Warunków Emisji, w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1 oraz dla Nieruchomości 2 zawarte są:

- wzmianka z dnia 30 lipca 2025 r. w zakresie wpisu roszczenia o ustanowienie hipoteki.
- wzmianka z dnia 3 listopada 2025 r. dotycząca skargi złożonej przez Administratora Zabezpieczeń w przedmiocie zmiany treści Hipoteki poprzez prawidłowe odzwierciedlenie danych wskazanych we wniosku o wpis Hipoteki także w dziale IV księgi wieczystej w odniesieniu do podstawy prawnej emisji Obligacji oraz obligacji serii F.

Na dzień 20 listopada 2025 r., tj. jeden dzień roboczy przed zwołaniem Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany treści Warunków Emisji, w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 3 zawarte są:

- wzmianka z dnia 2 września 2025 r. w sprawie wykreślenia Istniejącego Obciążenia na Nieruchomości 3.
- wzmianka z dnia 3 listopada 2025 r. dotycząca skargi złożonej przez Administratora Zabezpieczeń w przedmiocie zmiany treści Hipoteki poprzez prawidłowego odzwierciedlenia danych wskazanych we wniosku o wpis Hipoteki także w dziale IV księgi wieczystej w odniesieniu do podstawy prawnej emisji Obligacji oraz obligacji serii F.

Na dzień 20 listopada 2025 r., tj. jeden dzień roboczy przed Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany treści Warunków Emisji, w dziale IV w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości 4 oraz Nieruchomości 5 brak istniejących niezarejestrowanych zmian.

15.12. Opis sposobu zaspokojenia z przedmiotu Hipoteki

- 15.12.1. W przypadku braku spełnienia przez Emitenta, zgodnie z Warunkami Emisji, w całości lub w części zobowiązań wynikających z Obligacji, po uprzednim uzyskaniu pisemnego stanowiska od któregośkolwiek z Obligatariuszy, w którym Obligatariusz zażąda od Administratora Zabezpieczeń podjęcia działań zmierzających do zaspokojenia Zabezpieczonych Wierzytelności, Administrator Zabezpieczeń przystąpi do zaspokojenia wierzytelności z zabezpieczenia Obligacji. Obligatariusz może przekazać swoje stanowisko Administratorowi Zabezpieczeń listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres Administratora Zabezpieczeń lub przesłać je za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres e-mail Administratora Zabezpieczeń pod warunkiem opatrzenia stanowiska kwalifikowanym podpisem elektronicznym. Obligatariusz zobowiązany jest przekazać wraz ze stanowiskiem Świadcstwo Depozytowe lub inny dokument potwierdzający zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania przez niego Obligacji na dzień sporządzenia stanowiska.
- 15.12.2. W przypadku uzyskania kompletnego stanowiska Obligatariusza, Administrator Zabezpieczeń zawiadomi Emitenta i WAN 26, co najmniej za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres email: zarzad@wan.com.pl, lub na piśmie listem poleconym na adres siedziby Emitenta o powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji i wyznaczy Emitentowi termin 21 (dwadzieścia jeden) Dni Roboczych na podjęcie stosownych czynności prowadzących do zaspokojenia zobowiązań z tytułu Obligacji. Po upływie wyznaczonego terminu, w razie niewykonania czynności przez Emitenta, Administrator Zabezpieczeń przystąpi do czynności zmierzających do uzyskania tytułów wykonawczych będących podstawą do wszczęcia postępowania egzekucyjnego oraz do zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy z przedmiotu Hipoteki.
- 15.12.3. Zaspokojenie roszczeń z przedmiotu Hipoteki będzie dokonywane zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji oraz odpowiednimi przepisami prawa powszechnie obowiązującego w Rzeczypospolitej Polskiej, w tym przepisami Kodeksu postępowania cywilnego.
- 15.12.4. Administrator Zabezpieczeń działając w imieniu własnym, lecz na rzecz Obligatariuszy zainicjuje przed właściwym sądem postępowanie cywilne celem uzyskania tytułu wykonawczego dla Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta oraz odrębnie dla Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26 oraz dla Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej (w przypadku ustanowienia Hipoteki Dodatkowej) będących podstawą wszczęcia postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone przez komornika w oparciu o przepisy części III Kodeksu postępowania cywilnego (postępowanie egzekucyjne). Postępowanie egzekucyjne wobec Emitenta będzie prowadzone z majątku Emitenta, zaś postępowanie egzekucyjne z przedmiotu zabezpieczenia będzie zmierzać do zajęcia Nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia, licytacji przedmiotu

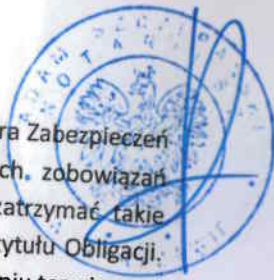
zabezpieczenia oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji przedmiotu zabezpieczenia między Obligatariuszy.



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

- a. Kwota Wykupu wynikająca z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,
- b. Kwota Odsetek wynikających z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,
- c. odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,
- d. inne wierzytelności dotyczące lub związane z wykonywaniem Umowy z AZ w interesie Obligatariuszy.

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



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

15.13. Cykliczna wycena przedmiotów Hipoteki

15.13.1. Do dnia wykupu wszystkich Obligacji, Emitent zobowiązany jest do przedłożenia Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Zabezpieczeń cyklicznej wyceny Nieruchomości stanowiących na dzień jej sporządzenia przedmiot Hipoteki, w formie operatów szacunkowych przygotowanych przez niezależnego rzeczoznawcę zaakceptowanego przez Firmę Inwestycyjną i zgodnie z zaakceptowaną przez nią metodologią wyceny dostosowaną do stanu Nieruchomości na dzień takiej wyceny, po upływie 24 miesięcy od Dnia Emisji, przy czym nie później niż w terminie do 30 czerwca 2027 r. („Cykliczna Wycena”), przy czym taka Cykliczna Wycena powinna zostać sporządzona na dzień przypadający nie więcej niż 30 dni przed dniem udostępnienia takiej Cyklicznej Wyceny Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Zabezpieczeń.

15.13.2. Jeżeli według stanu na Dzień Weryfikacji łączna wartość nominalna wyemitowanych i niewykupionych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji będzie wyższa niż 80% (osiemdziesiąt procent) łącznej wartości przedmiotów Hipoteki określonej w Cyklicznej Wycenie („Wskaźnik LTV”), Emitent będzie zobowiązany do (według własnego wyboru):

- a) dokonania, w terminie 30 dni od Dnia Weryfikacji, Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta takiej liczby Obligacji, aby łączna wartość nominalna wyemitowanych i niewykupionych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji po takim Wcześniejszym Wykupie pozwalała na zachowanie Wskaźnika LTV na poziomie nie wyższym niż 80% (osiemdziesiąt procent) („Obligatoryjny Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta”);
- b) zapewnienia ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji oraz Pozostałych Obligacji w postaci hipoteki na Nieruchomości Dodatkowej, której wartość wykazana w wycenie sporządzonej przez podmiot spełniający kryteria określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach (wybrany przez Emitenta i zaakceptowany przez Firmę Inwestycyjną zapewni spadek Wskaźnika LTV do poziomu nie wyższego niż 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta) („Hipoteka Dodatkowa”), przy czym:
 - (i) Hipoteka Dodatkowa zostanie ustanowiona na podstawie oświadczenia woli o ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej złożonego przez podmiot będący właścicielem (użytkownikiem wieczystym) Nieruchomości Dodatkowej („Oświadczenie o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej”) w terminie 40 (czterdziestu) Dni Roboczych od Dnia Ustalenia Wskaźnika LTV, w którym wartość Wskaźnika LTV wyniosła powyżej 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta). W tym samym terminie właściciel (użytkownik wieczysty) Nieruchomości Dodatkowej zobowiązany będzie zapewnić złożenie we właściwym sądzie wieczystoksięgowym prawidłowego, kompletnego i należytego opłaconego wniosku o wpis Hipoteki Dodatkowej w księdze wieczystej (księgach wieczystych) prowadzonej dla Nieruchomości Dodatkowej,

- (ii) Emitent poinformuje Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczeń i Firmę Inwestycyjną o złożeniu Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej niezwłocznie, nie później niż w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od dnia jego złożenia. W tym samym terminie Emitent opublikuje na Stronie Internetowej Emitenta wycenę Nieruchomości Dodatkowej, o której mowa w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, sporządzoną przez podmiot spełniający kryteria określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach (wybrany przez Emitenta i zaakceptowany przez Firmę Inwestycyjną),
- (iii) Hipoteka Dodatkowa zostanie ustanowiona (tj. wpisana w księdze wieczystej Nieruchomości Dodatkowej) w terminie 12 (dwunastu) miesięcy od dnia złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej,
- (iv) Hipoteka Dodatkowa będzie zabezpieczać wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta z tytułu Obligacji oraz Pozostałych Obligacji do maksymalnej sumy hipotecznej w wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej Obligacji oraz Pozostałych Obligacji wyemitowanych i niewykupionych według stanu na Dzień Ustalenia Wskaźnika LTV, w którym wartość Wskaźnika LTV wyniosła powyżej 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta),
- (v) Hipoteka Dodatkowa będzie korzystać z 1 (pierwszego) miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia, z zastrzeżeniem, że Hipoteka Dodatkowa może w przyszłości korzystać z równorzędnego miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia z innymi hipotekami ustanowionymi na Nieruchomości Dodatkowej na zabezpieczenie innych obligacji emitowanych przez Emitenta w ramach Programu, przy czym łączna wartość nominalna wyemitowanych w ramach Programu i niewykupionych obligacji Emitenta zabezpieczonych hipoteką na Nieruchomości Dodatkowej nie może być wyższa niż 31.000.000 PLN (trzydzieści jeden milionów złotych),
- (vi) zaspokojenie z Nieruchomości Dodatkowej jako przedmiotu Hipoteki Dodatkowej będzie mogło nastąpić w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne wobec właściciela (użytkownika wieczystego) Nieruchomości Dodatkowej będzie prowadzone z przedmiotu Hipoteki Dodatkowej (tj. z Nieruchomości Dodatkowej) i będzie zmierzać do zajęcia egzekucyjnego Nieruchomości Dodatkowej, licytacji Nieruchomości Dodatkowej oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji Nieruchomości Dodatkowej pomiędzy Obligatariuszy zgodnie z Umową Administrowania Zabezpieczeniami,
- (vii) właściciel (użytkownik wieczysty) Nieruchomości Dodatkowej będący dłużnikiem rzeczowym w dniu złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej,łoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w formie aktu notarialnego i w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej co do obowiązku zapłaty kwoty do wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji („Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej”). Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej klauzuli wykonalności zgodnie z procedurą określoną w tym oświadczeniu i co najmniej pod warunkiem: (i) ustanowienia Hipoteki Dodatkowej oraz (ii) niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta Zobowiązań z Obligacji pomimo wezwania Emitenta przez Administratora Zabezpieczeń do ich wykonania w wyznaczonym



terminie, nie krótszym niż 5 (pięć) Dni Roboczych. Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r., z zastrzeżeniem, że uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej klauzuli wykonalności wygaśnie z chwilą spełnienia wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji oraz Pozostałych Obligacji;

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

15.13.3. W przypadku Obligatoryjnego Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta Obligatariuszom nie przysługuje premia, o której mowa w pkt 13.4.7.

15.14. Dozwolone obciążenia na przedmiotach Hipoteki

Po uprawomocnieniu się wpisu Hipoteki w księdze wieczystej, na przedmiotach Hipoteki lub ich części mogą być ustanawiane prawa obligacyjne lub ograniczone prawa rzeczowe, w szczególności na rzecz właścicieli, wieczystych użytkowników innych nieruchomości lub najemców, dzierżawców, użytkowników innych nieruchomości lub budowli wzniesionych na innych nieruchomościach lub podmiotów, których statutowym zadaniem jest działalność w szczególności w zakresie dostaw energii cieplnej, energii energetycznej, gazu, usług wodnokanalizacyjnych, lub telekomunikacyjnych, lub jednostek administracji rządowej lub samorządowej - w szczególności w zakresie dostawy ww. mediów, budowy infrastruktury technicznej, w tym dróg i innych ciągów komunikacyjnych, korzystania czy też konserwowania dróg, innych ciągów komunikacyjnych lub urządzeń uzbrojenia terenu usytuowanych na którymkolwiek z przedmiotów Hipoteki.



15.15. Szczególne zbycie przedmiotu Hipoteki

15.15.1. Dłużnik Hipoteczny może dokonać zbycia przedmiotu Hipoteki z zastrzeżeniem spełnienia łącznie poniższych warunków:

- i. w dniu zawarcia umowy zbycia przedmiotu Hipoteki Emitent złoży Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Zabezpieczeń oświadczenie stwierdzające, iż do dnia złożenia takiego oświadczenia nie wystąpiło zdarzenie stanowiące podstawę Wcześniejszego Wykupu, o którym mowa w pkt 13.1 - 13.3 Warunków Emisji, a jeśli wystąpiło, to stan faktyczny stanowiący zaistniałą podstawę Wcześniejszego Wykupu przestał trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostały usunięte, tak jakby podstawa Wcześniejszego Wykupu nigdy nie zaistniała wraz z oświadczeniem, że nie jest w zwłoce z wykonaniem zobowiązań wynikających z Obligacji oraz Pozostałych Obligacji i nie upłynął termin do wykonania wszystkich zobowiązań z nich wynikających,
- ii. cena zbycia przedmiotu Hipoteki będzie nie niższa niż 80% (osiemdziesiąt procent) wyższej z następujących wartości:
 - (a) wyceny wykazanej w operacie szacunkowym sporządzonym dla Nieruchomości, która ma stanowić przedmiot zbycia, stanowiącym załącznik do niniejszych Warunków Emisji lub
 - (b) wartości Nieruchomości, która ma stanowić przedmiot zbycia wykazanej w Cyklicznej Wycenie – w przypadku udostępnienia po dniu sporządzenia Warunków Emisji Cyklicznej Wyceny takiej Nieruchomości,
- iii. środki pieniężne w kwocie równej cenie zbycia przedmiotu Hipoteki zostaną zdeponowane w depozycie notarialnym i po spełnieniu warunków zastrzeżonych w umowie zbycia przedmiotu Hipoteki zostaną przekazane na rachunek bankowy Firmy Inwestycyjnej celem dokonania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta,
- iv. po dokonaniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta łączna wartość nominalna wyemitowanych i niewykupionych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji będzie nie wyższa niż 80% (osiemdziesiąt procent) łącznej wartości pozostałych (nieobjętych umową sprzedaży) przedmiotów Hipoteki określonej w operatach szacunkowych stanowiących załącznik do niniejszych Warunków Emisji, przy czym w przypadku udostępnienia po dniu sporządzenia Warunków Emisji Cyklicznej Wyceny takich Nieruchomości, nie wyższa niż 80% łącznej Cyklicznej Wyceny takich Nieruchomości.

Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta zostanie dokonany proporcjonalnie w odniesieniu do Obligacji i Pozostałych Obligacji zgodnie z obowiązującymi Regulacjami KDPW. Jeżeli cena zbycia przedmiotu Hipoteki będzie wyższa niż łączna wartość wyemitowanych i niewykupionych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji powiększona o narosłe od nich odsetki do dnia Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta i należną Premię („łączne zobowiązanie Emitenta”), różnica pomiędzy ceną zbycia przedmiotu Hipoteki a łącznym zobowiązaniem Emitenta może zostać wypłacona z depozytu notarialnego na dowolny rachunek bankowy wskazany przez Dłużnika Hipotecznego będącego właścicielem lub użytkownikiem wieczystym danej Nieruchomości będącej przedmiotem zbycia.

15.15.2. Po dokonaniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, o którym mowa w pkt 15.15.1 iii. Warunków Emisji, podmiot prowadzący depozyt papierów wartościowych zgodnie z Ustawą o Obrocie wyda oświadczenie, o którym mowa w art. 31 ust. 6 pkt 3) Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do obligacji będących przedmiotem takiego Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, będące tytułem do wykreślenia Hipoteki z działu IV księgi wieczystej prowadzonej dla

Nieruchomości objętej zbyciem („**Oświadczenie KDPW**”). Oświadczenie KDPW dla ważności wymaga formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, o ile przepisy prawa nie stanowią inaczej.

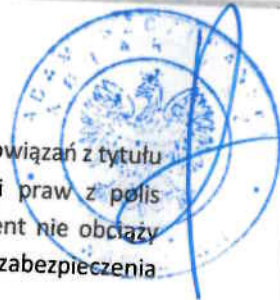
15.15.3. Warunki, o których mowa w pkt 15.15.1.ii-v, nie mają zastosowania do zbycia przez Dłużnika Hipotecznego przedmiotu Hipoteki na rzecz podmiotu z Grupy Emitenta, o ile taki podmiot z Grupy Emitenta, który zamierza nabyć przedmiot Hipoteki, w dniu zawarcia takiej umowy zbycia:

- i. nie jest niewypłacalny, ani zagrożony niewypłacalnością, ani nie zostało wobec niego ogłoszone postępowanie upadłościowe, ani też nie został złożony wniosek o ogłoszenie jego upadłości, nie toczy się wobec niego żadne postępowanie restrukturyzacyjne, ani też nie został złożony wniosek o otwarcie takiego postępowania oraz nie zachodzą żadne inne okoliczności faktyczne lub prawne, które uzasadniałyby wszczęcie wobec niego postępowania upadłościowego lub restrukturyzacyjnego,
- ii. ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie odpowiednio art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego (gdy nabywcą przedmiotu Hipoteki będzie Emitent) albo art. 777 § 1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego (gdy nabywcą przedmiotu Hipoteki będzie podmiot inny niż Emitent), na mocy którego podda się egzekucji z takiego przedmiotu Hipoteki (jako część hipoteki łącznej), co do obowiązku zapłaty kwoty do wysokości równiej 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji i Pozostałych Obligacji w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji i Pozostałych Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji i Pozostałych Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r. („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Nabywcę z Grupy Emitenta**”). Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Nabywcę z Grupy Emitenta zostanie złożone w formie aktu notarialnego na rzecz Administratora Zabezpieczeń działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy. Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji i Pozostałych Obligacji, wygasa uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez Nabywcę z Grupy Emitenta klauzuli wykonalności. W sytuacji gdy nabywcą przedmiotu Hipoteki będzie podmiot innych niż Emitent, zawrze on z Emitentem umowę o udzielenie zabezpieczenia hipotecznego w zamian za wynagrodzenie.

15.16. Przelew wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych Nieruchomości

15.16.1. Emitent w dniu 17 lipca 2025 r. oraz w dniu 29 sierpnia 2025 r. jako ubezpieczający zawarł z Administratorem Zabezpieczeń umowy przelewu wierzytelności z tytułu niżej wskazanej polisy ubezpieczeniowej Nieruchomości 1 oraz Nieruchomości 2, na mocy której pomiędzy Emitentem a Administratorem Zabezpieczeń nastąpił przelew wierzytelności przysługującej Emitentowi wobec firmy ubezpieczeniowej z tytułu prawa odszkodowawczego („**Cesja praw z polis Emitenta**”).

Oznaczenie Nieruchomości	Numer polisy	Okres obowiązywania
Nieruchomość 1	Spockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A: Polisa nr 436000374540	do 17.11.2025 r.
Nieruchomość 2	Spockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A: Polisa nr 436000374540	do 17.11.2025 r.

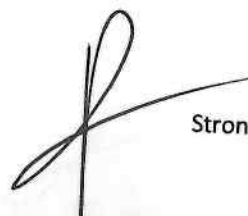


Cesja praw z polis Emitenta została ustanowiona do czasu spłaty wszelkich zobowiązań z tytułu Obligacji oraz obligacji serii F. Wierzytelność stanowiąca przedmiot Cesji praw z polis Emitenta nie będzie stanowić przedmiotu żadnego zabezpieczenia, ani Emitent nie obciąży w żaden sposób tego prawa ani nim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

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

- a) Kwota Wykupu wynikająca z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,
- b) Kwota Odsetek wynikających z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,
- c) odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,
- d) inne wierzytelności dotyczące lub związane z wykonywaniem Umowy z AZ w interesie Obligatariuszy.

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

15.16.2. W dniu 17 lipca 2025 r. oraz w dniu 29 sierpnia 2025 r. WAN 26 jako ubezpieczony zawarł umowy przelewu wierzytelności z tytułu niżej wskazanych polis ubezpieczeniowych Nieruchomości 3, Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5, na mocy których pomiędzy WAN 26 a Administratorem Zabezpieczeń nastąpił przelew wierzytelności przysługującej WAN 26 wobec firmy ubezpieczeniowej z tytułu prawa odszkodowawczego („Cesja praw z polis WAN 26”).

Oznaczenie Nieruchomości	Numer polisy	Okres obowiązywania
Nieruchomość 3	Spockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A: Polisa nr 436000374540	do 17.11.2025 r.
Nieruchomość 4	Spockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A: Polisa nr 436000374540	do 17.11.2025 r.
Nieruchomość 5	Spockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A: Polisa nr 436000374540	do 17.11.2025 r.

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

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

- Kwota Wykupu wynikająca z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,
- Kwota Odsetek wynikających z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,
- odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,
- inne wierzytelności dotyczące lub związane z wykonywaniem Umowy z AZ w interesie Obligatariuszy.

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

15.16.3. W przypadku objęcia Nieruchomości innymi polisami ubezpieczeniowymi niż te wskazane w pkt 15.16.1 i 15.16.2, Emitent zobowiązuje się odpowiednio zawrzeć lub doprowadzić do zawarcia przez właściciela (użytkownika wieczystego) Nieruchomości (jako ubezpieczającego) z Administratorem Zabezpieczeń w terminie 45 dni od dnia wystawienia takiej polisy ubezpieczeniowej dla Nieruchomości, umowę przelewu wierzytelności z tytułu takiej polisy ubezpieczeniowej dla Nieruchomości, na mocy której pomiędzy odpowiednio Emitentem lub właścicielem (użytkownikiem wieczystym) Nieruchomości a Administratorem Zabezpieczeń nastąpi przelew wierzytelności przysługującej ubezpieczającemu wobec firmy ubezpieczeniowej z tytułu prawa odszkodowawczego.

15.16.4. Cesja praw z polis Emitenta, Cesja praw z polis WAN 26 oraz cesja praw z polis ustanowiona zgodnie z pkt 15.16.3 będą mogły zostać w przyszłości zmienione przez Emitenta oraz Administratora Zabezpieczeń - w porozumieniu z każdorazowym właścicielem Nieruchomości - w ten sposób, iż bez uszczerbku dla zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji, wyżej wymienione cesje praw z polis będą również obejmować wierzytelności z tytułu wyemitowanych Pozostałych Obligacji z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia, jednakże



łączna wartość nominalna Obligacji i Pozostałych Obligacji będących przedmiotem wyżej opisanej cesji, nie może przekroczyć 31.000.000,00 PLN.

16. OŚWIADCZENIA O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI

- 16.1. Emitent w dniu 17 czerwca 2025 r., tj. ustanowił tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego (Repertorium A nr 2175/2025), na mocy którego poddał się egzekucji, co do obowiązku zapłaty kwoty do 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r. („Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta”). Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta zostało złożone w formie aktu notarialnego na rzecz Administratora Zabezpieczeń działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy. Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji, wygasa uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta klauzuli wykonalności.
- 16.2. W dniu 17 czerwca 2025 r. WAN 26 ustanowił tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego poddał się egzekucji z Nieruchomości 3, Nieruchomości 4 i Nieruchomość 5 stanowiących przedmiot Hipoteki (jako część hipoteki łącznej) (Repertorium A nr 2178/2025), co do obowiązku zapłaty kwoty do 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r. („Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26”). Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26 zostało złożone w formie aktu notarialnego na rzecz Administratora Zabezpieczeń działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy w tym samym dniu oraz przed tym samym notariuszem, który sporządził oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki. Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji, wygasa uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26 klauzuli wykonalności.

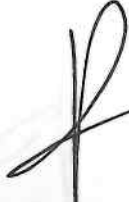
17. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA

17.1. Rozporządzanie miejscami parkingowymi

Emitentowi jako właścicielowi Nieruchomości 2 przysługuje wyłączne prawo do korzystania z części wspólnej nieruchomości, w szczególności do 59 (pięćdziesięciu dziewięciu) miejsc parkingowych znajdujących się w garażu.

W przypadku rozporządzenia miejscami parkingowymi, o których mowa w zdaniu poprzednim, Emitent zobowiązuje się każdorazowo do wpłaty na Rachunek do Obsługi Obligacji kwoty środków pieniężnych pozyskanych w wyniku takiego rozporządzenia, w każdym przypadku w kwocie nie niższej niż 80.000 (osiemdziesiąt tysięcy) złotych netto za 1 (jedno) miejsce parkingowe.

Wpłata środków na Rachunek do Obsługi Obligacji nastąpi w terminie 30 dni od dnia zawarcia aktu notarialnego sporządzonego w związku z rozporządzeniem, o którym mowa powyżej.

 
Strona 41 z 55



17.2. Rachunek do Obsługi Obligacji

W dniu 17 lipca 2025 r. Emitent zawarł umowę Rachunku do Obsługi Obligacji z Firmą Inwestycyjną.

Umowa Rachunku do Obsługi Obligacji stanowi, iż:

- a) Rachunek do Obsługi Obligacji został wskazany jako rachunek, na który będzie następował przelew należności z tytułu:
 - (i) rozporządzenia miejscami parkingowymi, o których mowa w pkt 17.1 na warunkach i zasadach określonych powyżej;
 - (ii) polis ubezpieczeniowych dotyczących Nieruchomości, które zostaną objęte przelewem wierzytelności, o którym mowa w pkt 15.16 Warunków Emisji;
- b) do czasu zaspokojenia wszystkich roszczeń Obligatariuszy z Obligacji oraz Pozostałych Obligacji, wszelkie wpłaty dokonane na Rachunek do Obsługi Obligacji będą niezwłocznie obejmowane odpowiednią nieodwołalną dyspozycją blokady, w taki sposób aby mogły zostać wypłacone wyłącznie w celu zaspokojenia wierzytelności wynikających z Obligacji, w tym z tytułu Kwoty Wykupu, Kwoty Odsetek lub Premii.

Jeżeli łączna kwota środków pieniężnych zdeponowanych na Rachunku do Obsługi Obligacji, objętych nieodwołalną blokadą, o której mowa w lit. b) powyżej, osiągnie lub przekroczy 1.000.000 (jeden milion) złotych, Emitent uprawniony będzie do dokonania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta.

17.3. Informacje o miejscach parkingowych

Emitent zobowiązuje się do cyklicznego przekazywania Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Zabezpieczeń, tj. nie później niż w terminie 15 dni od ostatniego dnia półrocza kalendarzowego, oświadczenia o liczbie miejsc parkingowych wskazanych w zdaniu pierwszym pkt 17.1 według stanu na ostatni dzień danego półrocza.

18. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

- 18.1. Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji lub z Obligacji objętych tym samym kodem w rozumieniu art. 55 ust. 2 Ustawy o Obrocie. Kompetencje oraz zasady organizacji, w tym zwoływania, odbywania i działania Zgromadzenia Obligatariuszy, a także podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy reguluje Ustawa o Obligacjach, Warunki Emisji oraz Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy, stanowiący Załącznik nr 1 do Warunków Emisji.
- 18.2. Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji.

19. OBOWIĄZKI INFORMACYJNE

- 19.1. Emitent będzie publikował Materiały Informacyjne dotyczące Emitenta na Stronie Internetowej Emitenta oraz zgodnie z obowiązującymi Emitenta przepisami dotyczącymi przekazywania sprawozdań finansowych w terminach określonych w tych przepisach oraz zgodnie z postanowieniami Regulacji ASO.
- 19.2. Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej Emitenta również wszelkie inne informacje i dokumenty, które Emitent – jako emitent Obligacji – obowiązany jest przekazywać Obligatariuszom lub do publicznej wiadomości zgodnie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego lub regulacji obowiązujących Emitenta.



19.3. Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej Emitenta, nie później niż w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od dnia opublikowania właściwego Materiału Informacyjnego, oświadczenie o spełnieniu lub niespełnieniu warunków wskazanych w pkt 13.3.3 za okres danego półrocza kalendarzowego („Oświadczenie Zgodności”).

19.4. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na Stronie Internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach, Emitent będzie przekazywać w formie drukowanej Firmie Inwestycyjnej pełniącej funkcję agenta dokumentacyjnego w rozumieniu art. 16 Ustawy o obligacjach – w terminie nie dłuższym niż 10 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na Stronie Internetowej Emitenta.

20. ZAWIADOMIENIA

20.1. Bez uszczerbku dla wszelkich dodatkowych wymogów przewidzianych przez bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa, Regulacje KDPW lub Regulacje ASO, wszelkie zawiadomienia i informacje kierowane przez Emitenta do Obligatariuszy będą publikowane na Stronie Internetowej Emitenta.

20.2. Wszelkie zawiadomienia skierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres siedziby Emitenta wraz ze Świadectwem Depozytowym lub innym dokumentem potwierdzającym zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza na dzień sporządzenia zawiadomienia.

21. ZMIANA TREŚCI WARUNKÓW EMISJI

21.1. Do Dnia Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji poprzez udostępnienie inwestorom aneksu do Warunków Emisji. Inwestorom, którzy złożyli zapis na Obligacje przysługiwać będzie prawo do uchylenia się od skutków złożonego zapisu w terminie 2 Dni Roboczych od dnia udostępnienia Inwestorom aneksu do Warunków Emisji. Powyższe uprawnienie nie będzie przysługiwać Inwestorom w przypadku, gdy zmiana Warunków Emisji związana będzie jedynie ze zmianą harmonogramu Oferty Obligacji.

21.2. Po Dniu Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji wyłącznie w zakresie zmiany podmiotu pełniącego funkcję administratora zabezpieczeń, w tym funkcję administratora hipoteki. Zmiana podmiotu pełniącego funkcję administratora zabezpieczeń, w tym funkcję administratora hipoteki, jest skuteczna z chwilą przeniesienia wszystkich zabezpieczeń ustanowionych dla Obligacji na rzecz nowego administratora zabezpieczeń, w tym administratora hipoteki, w szczególności: (i) przeniesienia z dotychczasowego Administratora Zabezpieczeń na nowo powołanego administratora zabezpieczeń uprawnień z tytułu ustanowienia Hipoteki, (ii) przeniesienia z dotychczasowego Administratora Zabezpieczeń na nowo powołanego administratora zabezpieczeń uprawnień z Cesji praw z polisy Emitenta oraz Cesji praw z polisy WAN 26, (iii) złożenia przez Emitenta na rzecz nowo powołanego administratora zabezpieczeń Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta (iv) złożenia przez WAN 26 na rzecz nowo powołanego administratora zabezpieczeń Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26, na warunkach wskazanych w niniejszych Warunkach Emisji.

21.3. Sprostowanie niedokładności, błędów pisarskich albo rachunkowych lub innych oczywistych omyłek nie stanowi zmiany Warunków Emisji. Tym samym Emitent jest uprawniony do korekty treści Warunków Emisji w zakresie, o którym mowa w niniejszym punkcie, bez zgody Obligatariuszy.



22. PRZEDAWNIE ZOBOWIĄZAŃ Z OBLIGACJI

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

23. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA

- 23.1. Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego miejscowo ze względu na siedzibę Emitenta.

24. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 24.1. W sprawach związanych z Obligacjami, Firma Inwestycyjna działa wyłącznie jako pełnomocnik Emitenta i nie ponosi żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Odsetek oraz wykupu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji.
- 24.2. W sprawach związanych z Obligacjami, Agent Płatniczy, Agent Kalkulacyjny, Firma Inwestycyjna oraz Administrator Zabezpieczeń działają wyłącznie w zakresie wynikającym z umów zawartych z Emitentem i nie ponoszą żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy za zobowiązania Emitenta wynikające z Obligacji ani za skuteczność dochodzenia roszczeń Obligatariuszy wobec Emitenta lub z przedmiotu zabezpieczenia Obligacji.
- 24.3. Agent Płatniczy, Agent Kalkulacyjny, Firma Inwestycyjna ani Administrator Zabezpieczeń nie dokonują weryfikacji lub oceny ryzyka Emitenta oraz ryzyka inwestycji w Obligacje.
- 24.4. W przypadku gdy jakiegokolwiek postanowienia Warunków Emisji dotyczące wypłaty świadczeń pieniężnych okażą się być sprzeczne z Regulacjami KDPW, pierwszeństwo przed stosowaniem postanowień Warunków Emisji w tym zakresie mają odpowiednie Regulacje KDPW.

25. ZAŁĄCZNIKI

1. Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. Skróty wyceny Nieruchomości 1
3. Skróty Wyceny Nieruchomości 2
4. Skróty Wyceny Nieruchomości 3
5. Skróty Wyceny Nieruchomości 4
6. Skróty Wyceny Nieruchomości 5

Warszawa, dnia 17 grudnia 2025 r.

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

MI

Załącznik nr 1 do Warunków Emisji

REGULAMIN ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

Postanowienia Ogólne

§ 1

1. Niniejszy Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy („Regulamin”) znajduje zastosowanie do Obligacji serii E wyemitowanych przez „WAN” S.A. z siedzibą w Warszawie na podstawie Uchwał Emisyjnych.
2. Wyrażenia pisane w Regulaminie wielką literą, a wprost w nim niezdefiniowane, mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.
3. W przypadku, rozbieżności pomiędzy Regulaminem Zgromadzenia Obligatariuszy a Ustawą o Obligacjach lub Warunkami Emisji decydują postanowienia odpowiednio Ustawy o Obligacjach i Warunków Emisji.

§ 2

Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji lub z Obligacji objętych tym samym kodem w rozumieniu art. 55 ust. 2 Ustawy o Obrocie („Obligacje”).

Zwoływanie Zgromadzenia Obligatariuszy

§ 3

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje Emitent:
 - a) z zastrzeżeniem ust. 2 poniżej, na żądanie Obligatariusza lub Obligatariuszy reprezentujących przynajmniej 1/10 łącznej wartości nominalnej Obligacji, z wyłączeniem Obligacji posiadanych przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o Rachunkowości oraz Obligacji umorzonych („Skorygowana łączna Wartość Nominalna Obligacji”); albo
 - b) z własnej inicjatywy.
2. Zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy w celu przeprowadzenia głosowania nad uchwałą, o której mowa w pkt 13.3.5 zdanie drugie Warunków Emisji może żądać każdy z Obligatariuszy.
3. Żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy składa się Emitentowi na piśmie lub w postaci elektronicznej wraz z uzasadnieniem.
4. Jeżeli w terminie 14 (czternaście) dni od dnia przedstawienia Emitentowi żądania, o którym mowa w ust. 3 powyżej, Zgromadzenie Obligatariuszy nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy właściwy dla Emitenta może, po wezwaniu Emitenta do złożenia wyjaśnień na okoliczność niezwołania zgromadzenia, upoważnić do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy Obligatariuszy występujących z tym żądaniem. Sąd wyznaczy spośród Obligatariuszy występujących z żądaniem osobę uprawnioną do otwarcia Zgromadzenia Obligatariuszy.

§ 4

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje się przez ogłoszenie dokonane co najmniej na 21 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. W ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy zamieszcza się co najmniej informacje wymagane przepisami Ustawy o Obligacjach, w szczególności datę, godzinę, miejsce oraz porządek obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, a także informację o miejscu złożenia Świadcstwa 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 Świadcstwo Depozytowe. Świadcstwo Depozytowe powinno zostać złożone co najmniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy i nie mogą zostać odebrane przed jego zakończeniem.
2. Do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy nie uprawniają obligacje posiadane przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o Rachunkowości.
3. Listę Obligatariuszy uprawnionych do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy („Lista Uprawnionych”) Emitent udostępnia w swojej siedzibie przez co najmniej 3 Dni Robocze przed rozpoczęciem tego zgromadzenia. Lista Uprawnionych powinna zawierać:
 - a) imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania albo nazwę (firmę) oraz siedzibę Obligatariusza;
 - b) liczbę Obligacji posiadanych przez Obligatariusza oraz liczbę przysługujących mu głosów.
4. Obligatariusz ma prawo przeglądać Listę Uprawnionych oraz żądać odpisu Listy Uprawnionych za zwrotem kosztów jego sporządzenia lub przesłania listy nieodpłatnie pocztą elektroniczną na wskazany przez niego adres.
5. Obligatariusz ma prawo żądać odpisu dokumentów dotyczących spraw objętych porządkiem obrad Zgromadzenia Obligatariuszy. Emitent wydaje takiemu Obligatariuszowi odpisy odpowiednich dokumentów najpóźniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy.

§ 7

1. Obligatariusz może uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika.
2. Udzielenie i odwołanie pełnomocnictwa wymagają formy pisemnej lub formy elektronicznej (w rozumieniu art. 78¹ 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

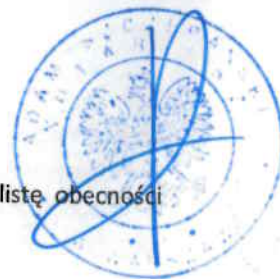
1. Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy może odbywać się przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, o ile Emitent tak postanowi w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy. W przypadku niezamieszczenia przez Emitenta w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy informacji o 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 stawia się na Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz nie wyznaczy przedstawiciela do otwarcia Zgromadzenia Obligatariuszy zgodnie z ust. 1 powyżej, Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera Obligatariusz uczestniczący w Zgromadzeniu Obligatariuszy, który posiada Obligacje o największej Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej.
3. W przypadku, o którym mowa w § 3 ust. 4, Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera Obligatariusz wyznaczony przez sąd.
4. Po otwarciu Zgromadzenia Obligatariuszy spośród uczestników tego zgromadzenia wybiera się przewodniczącego zgromadzenia.
5. Przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy prowadzi obrady tego zgromadzenia, przy czym bez zgody Obligatariuszy udzielonej w formie uchwały nie ma prawa zmieniać kolejności spraw objętych porządkiem obrad.



§ 10

1. Niezwłocznie po wyborze przewodniczącego Zgromadzenia Obligatariuszy sporządza się listę obecności Obligatariuszy. Listę podpisuje przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. Lista obecności zostaje wyłożona do wglądu podczas obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.
3. Na wniosek Obligatariusza lub Obligatariuszy posiadających przynajmniej 1/10 nominalnej wartości Obligacji reprezentowanych na zgromadzeniu lista obecności powinna zostać sprawdzona przez wybraną w tym celu komisję, złożoną co najmniej z trzech osób. Wnioskodawcy mają prawo wyboru jednego członka komisji. W wyniku sprawdzenia przeprowadzonego przez komisję lista obecności może zostać uzupełniona lub sprostowana w trakcie obrad zgromadzenia.

§ 11

1. Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, jeżeli jest reprezentowana na nim co najmniej połowa Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji.
2. Członek Zarządu Emitenta jest obowiązany złożyć na Zgromadzeniu Obligatariuszy oświadczenie o Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji.

§ 12

Zgromadzenie Obligatariuszy może obradować z przerwami. Zarządzenie przerwy wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na zgromadzeniu. Łączna długość przerw nie może przekroczyć 30 dni.

Podejmowanie Uchwał

§ 13

1. Zgromadzenie Obligatariuszy podejmuje uchwały tylko w sprawach objętych porządkiem obrad.
2. Każda Obligacja daje prawo do jednego głosu na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
3. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może dotyczyć w szczególności zmiany Warunków Emisji w zakresie postanowień dotyczących:
 - a) wysokości lub sposobu ustalania wysokości świadczeń wynikających z Obligacji, w tym warunków wypłaty oprocentowania;
 - b) terminu, miejsca lub sposobu spełniania świadczeń wynikających z Obligacji, w tym dni, według których ustala się uprawnionych do tych świadczeń;
 - c) wysokości, formy lub warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji;
 - d) zasad zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy;zwanych dalej „**postanowieniami kwalifikowanymi Warunków Emisji**”.
4. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może dotyczyć także:
 - a) zmiany postanowień Warunków Emisji niestanowiących postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji;
 - b) określenia trybu oraz kolejności dochodzenia roszczeń z tytułu Obligacji;
 - c) innych spraw zastrzeżonych w Warunkach Emisji do kompetencji Zgromadzenia Obligatariuszy.

5. Do dnia wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji zapadają większością 3/4 głosów. Od dnia wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji wymagają zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
6. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie obniżenia wartości nominalnej Obligacji wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
7. Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawach innych niż wymienione w ust. 5 i 6 zapadają bezwzględną większością głosów.

§ 14

1. Zmiana Warunków Emisji, w tym postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji, w sposób określony w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy dochodzi do skutku, jeżeli zgodę na zmianę wyrazi Emitent.
2. Oświadczenie o zgodzie lub braku zgody na zmianę Warunków Emisji Emitent jest obowiązany umieścić na Stronie Internetowej Emitenta w terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy. Brak publikacji oświadczenia oznacza brak zgody Emitenta na zmianę Warunków Emisji.

§ 15

Zgromadzenie Obligatariuszy może podjąć uchwałę pomimo braku formalnego zwołania, jeżeli Skorygowana łączna Wartość Nominalna Obligacji jest reprezentowana na tym zgromadzeniu, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia zgromadzenia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad.

Protokół Zgromadzenia

§ 16

1. Z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy sporządza się protokół, który zawiera w szczególności:
 - a) stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy;
 - b) stwierdzenie zdolności Zgromadzenia Obligatariuszy do podejmowania uchwał;
 - c) wskazanie rozpatrywanych przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwał wraz z przytoczeniem ich treści, przy czym przy każdej z uchwał należy podać:
 - i. łączną liczbę głosów ważnych,
 - ii. procentowy udział wartości Obligacji, z których oddano ważne głosy, w Skorygowanej łącznej Wartości Nominalnej Obligacji,
 - iii. liczbę głosów „za”, „przeciw” i „wstrzymujących się” oraz sformułowanie decyzji zgromadzenia;
 - d) zgłoszone sprzeciwy.
2. Protokół podpisują przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy i osoba sporządzająca protokół. Do protokołu dołącza się listę obecności z podpisami uczestników zgromadzenia oraz listę Obligatariuszy głosujących przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.
3. Protokół, w którym będą zamieszczone uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji, sporządza notariusz.
4. W terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy, Emitent publikuje na Stronie Internetowej Emitenta protokół z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy i udostępnia go co najmniej do dnia upływu terminu na zaskarżenie uchwał.

§ 17

1. Oryginały protokołów lub ich wypisy są gromadzone w księdze protokołów prowadzonej przez Emitenta. Do księgi protokołów dołącza się dowody prawidłowego zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy oraz pełnomocnictwa udzielone przez Obligatariuszy.
2. Księga protokołów jest jawna dla Obligatariuszy oraz może zostać udostępniona sądowi.
3. Obligatariusze oraz Administrator Zabezpieczeń mają prawo żądać wydania odpisów uchwał poświadczonych przez Emitenta za zwrotem kosztów ich sporządzenia.

Koszty Zgromadzenia

§ 18

Koszty zwołania i przeprowadzenia Zgromadzenia Obligatariuszy pokrywa w całości Emitent.

Załącznik nr 2 - Skróót wyceny Nieruchomości 1

NIERUCHOMOŚCI LOKALOWE BABKA TOWER

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

ADRES	Warszawa, Al. Jana Pawła II 80
LOKALIZACJA	• Województwo: mazowieckie • Miasto: Warszawa • Dzielnica: Śródmieście • Ogręb: 5-01-02
PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY ORAZ OPIS NIERUCHOMOŚCI	Przedmiotem wyceny są 3 nieruchomości lokalowe zlokalizowane w budynku mieszkalno-biurowym położonym w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80, w tym: • lokal nr VI o powierzchni 403,30 m² objęty księgą wieczystą nr WA4M/00234838/7 • lokal nr VII o powierzchni 409,80 m² objęty księgą wieczystą nr WA4M/00234839/4 • lokal nr 157 o powierzchni 387,80 m² objęty księgą wieczystą nr WA4M/00308307/2 Nieruchomości lokalowe zlokalizowane są w budynku mieszkalno-biurowym „Babka Tower” usytuowanym na działce ewidencyjnej nr 3/1 o powierzchni 8 178 m². Zakres wyceny stanowi prawo własności 3 nieruchomości lokalowych wraz z łącznym udziałem 11807/418830 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz część budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokalów.
TYTUŁ PRAWNY	Właścicielem nieruchomości lokalowych nr 157 i VII jest WAN S.A., a nieruchomości lokalowej nr VI jest WAN Leasing Sp. z o.o.
NAJEMCY	Nieruchomości lokalowe, lokale nr VI i VII są nie wynajęte. Lokal nr 157 jest aktualnie wykorzystywany przez właściciela.
CEL WYCENY	Wartość rynkowa nieruchomości została oszacowana dla potrzeb emisji obligacji.
PODEJŚCIE DO WYCENY	Wartość rynkowa nieruchomości została oszacowana w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką dyskontowania strumieni dochodów oraz w podejściu porównawczym, metodą porównywania parametrów.
ROZNY DOCHÓD OPERACYJNY NETTO (DOKŁ. 2 I ROKU)	€ 173 282 (w pierwszym roku) € 312 972 (w drugim roku)
SZACOWANY CZYNSZ RYNKOWY ROKOWY	€ 318 135
WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI	€ 7 400 000 (siedem milionów czterysta sześćdziesiąt tysięcy Euro) w tym: • Lokal nr VI: € 1 480 000 • Lokal nr VII: € 1 410 000 • Lokal nr 157: € 2 700 000 • Dach: € 1 810 000
DATA SPORZĄDZENIA OPERATU	26.04.2025
DATA, NA KTÓRA OKREŚLONO WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI	15.04.2025

Niniejszy wyciąg powinien być czytany łącznie z całym operatem i stanowi jego integralną część.

POLISH PROPERTIES
RPA CRÉDIT

MAGDALENA GOCŁOWSKA REV
NUMER UPRAWNIENI 6523

Magdalena Gocłowska



EWA NOWAK REV
NUMER UPRAWNIENI 4639

Ewa Nowak



Załącznik nr 3 – Skrót wyceny Nieruchomości 2

NIERUCHOMOŚCI LOKALOWE BABKA TOWER

5

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

ADRES	Warszawa, Al. Jana Pawła II 80
LOKALIZACJA	• Województwo: mazowieckie • Miasto: Warszawa • Dzielnica: Śródmieście • Obręb: 5-01-02
PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY ORAZ OPIS NIERUCHOMOŚCI	Przedmiotem wyceny są 3 nieruchomości lokalowe zlokalizowane w budynku mieszkalno-biurowym położonym w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80, w tym • lokal nr VI o powierzchni 403,30 m² objęty księgą wieczystą nr WA4M/00234836/7 • lokal nr VII o powierzchni 409,60 m² objęty księgą wieczystą nr WA4M/00234836/4 • lokal nr 157 o powierzchni 367,60 m² objęty księgą wieczystą nr WA4M/00306307/2 Nieruchomości lokalowe zlokalizowane są w budynku mieszkalno-biurowym „Babka Tower” usytuowanym na działce ewidencyjnej nr 3/1 o powierzchni 8 176 m² Zakres wyceny stanowi prawo własności 3 nieruchomości lokalowych wraz z łącznym udziałem 11807/418830 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz część budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokalów.
TYTUŁ PRAWNY	Właścicielem nieruchomości lokalowych nr 157 i VII jest WAN S.A., a nieruchomości lokalowej nr VI jest WAN Leasing Sp. z o.o.
NALEMCY	Nieruchomości lokalowe, lokale nr VI i VII są nie wynajęte. Lokal nr 157 jest aktualnie wykorzystywany przez właściciela.
CEL WYCENY	Wartość rynkowa nieruchomości została oszacowana dla potrzeb emisji obligacji.
PODEJŚCIE DO WYCENY	Wartość rynkowa nieruchomości została oszacowana w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką dyskontowania strumieni dochodów oraz w podejściu porównawczym, metodą porównywania parametrów.
ROZNY DOKŁAD OPERACYJNY NETTO (DOKŁAD 2 I ROKU)	€ 173 262 (w pierwszym roku) € 312 972 (w drugim roku)
SZACOWANY CZYNNIK RYNKOWY ROZNY	€ 316 135
WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI	€ 7 460 000 (siedem milionów czterysta sześćdziesiąt tysięcy Euro) w tym • Lokal nr VI: € 1 400 000 • Lokal nr VII: € 1 410 000 • Lokal nr 157: € 2 760 000 • Dach: € 1 810 000
DATA SPONGADZENIA OPERATU	28.04.2025
DATA, NA KTÓRA OKREŚLONO WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI	15.04.2025

Niniejszy wyciąg powinien być czytany łącznie z całym operatem i stanowi jego integralną część.

POLISH PROPERTIES
RPN PRICE

MAGDALENA GOCŁOWSKA REV
NUMER UPRAWNIENI 6523

Magdalena Gocłowska



EWA NOWAK REV
NUMER UPRAWNIENI 4639

Ewa Nowak



Załącznik nr 4 – Skrót wyceny Nieruchomości 3

NIERUCHOMOŚCI LOKALOWE BABKA TOWER

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

ADRES	Warszawa, Al. Jana Pawła II 80
LOKALIZACJA	• Województwo: mazowieckie • Miasto: Warszawa • Dzielnica: Śródmieście • Obręb: 5-01-02
PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY ORAZ OPIS NIERUCHOMOŚCI	Przedmiotem wyceny są 3 nieruchomości lokalowe zlokalizowane w budynku mieszkalno-biurowym położonym w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80, w tym: • lokal nr VI o powierzchni 403,30 m² objęty księgą wieczystą nr WA4M/00234836/7 • lokal nr VII o powierzchni 409,60 m² objęty księgą wieczystą nr WA4M/00234836/4 • lokal nr 157 o powierzchni 387,80 m² objęty księgą wieczystą nr WA4M/00306307/2 Nieruchomości lokalowe zlokalizowane są w budynku mieszkalno-biurowym „Babka Tower” usytuowanym na działce ewidencyjnej nr 3/1 o powierzchni 8 178 m². Zakres wyceny stanowi prawo własności 3 nieruchomości lokalowych wraz z łącznym udziałem 11807/418830 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokalów.
TYTUŁ PRAWNY	Właścicielem nieruchomości lokalowych nr 157 i VII jest WAN S.A., a nieruchomości lokalowej nr VI jest WAN Leasing Sp. z o.o.
NAJEMCY	Nieruchomości lokalowe, lokale nr VI i VII są nie wynajęte. Lokal nr 157 jest aktualnie wykorzystywany przez właściciela.
CEL WYCENY	Wartość rynkowa nieruchomości została oszacowana dla potrzeb emisji obligacji.
PODEJŚCIE DO WYCENY	Wartość rynkowa nieruchomości została oszacowana w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką dyskontowania strumieni dochodów oraz w podejściu porównawczym, metodą porównywania parametrów.
ROZNY DOCHÓD OPERACYJNY NETTO (DON) Z 1 ROKU	€ 173 282 (w pierwszym roku) € 312 972 (w drugim roku)
SZACOWANY CZYNISZ RYNKOWY ROZNY	€ 318 135
WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI	€ 7 400 000 (siedem milionów czterysta sześćdziesiąt tysięcy Euro) w tym: • Lokal nr VI: € 1 480 000 • Lokal nr VII: € 1 410 000 • Lokal nr 157: € 2 760 000 • Dach: € 1 810 000
DATA SPORZĄDZENIA OPERATU	26.04.2025
DATA, NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI	15.04.2025

Niniejszy wyciąg powinien być czytany łącznie z całym operatem i stanowi jego integralną część.

POLISH PROPERTIES

RISK FREE

MAGDALENA GOCŁOWSKA REV
NUMER UPRAWNIENI 6523

Magdalena Gocłowska



EWA NOWAK REV
NUMER UPRAWNIENI 4639

Ewa Nowak



Załącznik nr 5 – Skróty wyceny Nieruchomości 4

OPERAT SZACUNKOWY LOKALU USŁUGOWEGO

Węgorzewo, ul. Mała 6 lok. nr 1

**WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO
LOKALU USŁUGOWEGO**

adres	ul. Mała 6 lok. nr 1	Województwo	Warmińsko-mazurskie
miejscowość	Węgorzewo	Powiat	węgorzewski
nr działki/lokalu	244/8 / 0002	zamawiający	WAN S.A.
nr KW lokalu	OL2G/000208594	data określenia wartości	11.04.2025 r.
cel wyceny	Zabezpieczenie wierzytelności		

Złotce cechy nieruchomości	Opis / Ocena cechy
Powierzchnia użytkowa lokalu usługowego [m ²]	416,40 (*)
Stan prawny	Własność
Lokalny rynek	Dobry
Lokalizacja / Środowisko	Dobry
Otoczenie / Ścisłość	Dobry
Zagospodarowanie działki	Dobry
Rodzaj zabudowy	Lokal / II kondygnacji
Atrakcyjność rynkowa	Styl architektoniczny
Technologia	Funkcjonalność
Stan techniczny lokalu	Jakość wykonania lokalu
Stan funkcjonalny lokalu	Standard wykonania lokalu
Konstrukcja i elementy	Dobra
Detale wykończeniowe	Średnia
Instalacje podstawowe	Dobre
Instalacje dodatkowe i wyposażenie	Średnie
Zarządzanie / Administrowanie	Dobre
Wzrost	ok. 30 m od linii brzegowej rzeki Węgorzany z przystanią wodną, 2 km dalej J. Mamry
Obecna wartość rynkowa lokalu WR [PLN]	3 235 tys.

(*) - na podstawie treści Księgi Wieczystej (zal. 1);

Dodatkowe informacje:

Zabudowa istniejąca ☒, realizowana ☐, zaprojektowana ☐

Cechy nieruchomości oceniono w skali pięciostopniowej; od b.dobry (bdb) do niedostateczny (ndst)



Pieczęć i podpis

Autor opracowania	
Rzeczoznawca	Alejozy Kłzniewicz
nr uprawnienia	15

Załącznik nr 6 – Skróty wyceny Nieruchomości 5

OPERAT SZACUNKOWY LOKALU USŁUGOWEGO

Węgorzewo, ul. Mała 6 lok. nr II

**WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO
LOKALU USŁUGOWEGO**

adres	ul. Mała 6 lok. nr II	Województwo	Warmińsko-mazurskie
miejscowość	Węgorzewo	Powiat	węgorzewski
nr działki/obrotu	344/8 / 0002	zamawiający	WAN S.A.
nr KW lokalu	OL2G/00020421/5	data określenia wartości	11.04.2026 r.
cel wyceny	Zabezpieczenie wierzytelności		

Zbiórce cechy nieruchomości		Opis / Ocena cechy	
Powierzchnia użytkowa lokalu usługowego [m ²]		238,82 (*)	
Stan prawny		Własność	
Lokalny rynek		Dobry	
Lokalizacja / Środowisko		Dobry	
Otoczenie / Sąsiedztwo		Dobry	
Zagospodarowanie działki		Dobry	
Rodzaj zabudowy	Ilość kondygnacji / piętro	Wolnostojąca	3 + poddasze / parter
Atrakcyjność rynkowa	Styl architektoniczny	Bardzo dobry	Modem
Technologia	Funkcjonalność	Mieszana	Dobry
Stan techniczny lokalu	Jakość wykonania lokalu	Dobry	Dobry
Stan funkcjonalny lokalu	Standard wykonania lokalu	Dobry	Dobry
Konstrukcja i elementy		Dobry	
Detale wykończeniowe		Dobry	
Instalacje podstawowe		Dobry	
Instalacje dodatkowe i wyposażenie		Dobry (**)	
Zarządzenie i Administrowanie		Dobry (***)	
Inne		ok. 30 m od linii brzegowej rzeki Węgorzepsa z przystanią wodną, 2 km dalej J. Memry	
Obecna wartość rynkowa prawa do lokalu WR [PLN]		2 160 tys.	

(*) – na podstawie treści Księgi Włascyści (zał 1);

(**) – urządzenia restauracyjne;

(***) – możliwość korzystania z zewnętrznego ogródka;

Dodatkowe informacje:

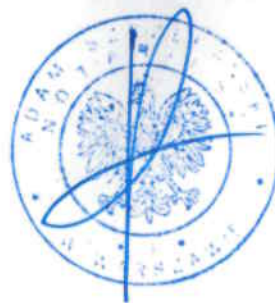
Zabudowa istniejąca ☒, realizowana ☐, zaprojektowana ☐

Cechy nieruchomości oceniono w skali pięciostopniowej, od b. dobry (bdb) do niedostateczny (ndst)



Pieczęć i podpis

Autor opracowania	
Rzeczoznawca	Alojzy Kizilewicz
nr uprawnień	15



[Handwritten signature]

[Handwritten initials]