



- 14.10. Jeśli brak dostępności WIBOR będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Wskaźnik Alternatywny trwale zastępuje WIBOR. W innym przypadku WIBOR jest ponownie stosowany dla ustalenia Stopy Bazowej od Dnia Ustalenia Stopy Bazowej, w którym WIBOR będzie ponownie dostępny.
- 14.11. Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod:
- a) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował lub wskazał do stosowania zamiast WIBOR uprawniony organ administracji publicznej (w tym minister właściwy do spraw instytucji finansowych), lub inny podmiot uprawniony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa - przez wskazanie rozumie się wyznaczenie zamiennika Wskaźnika Alternatywnego w trybie art. 23c Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych;
 - b) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR Komisja Nadzoru Finansowego;
 - c) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Narodowy Bank Polski;
 - d) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Administrator Wskaźników Referencyjnych;
 - e) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR organizacja branżowa lub inny podmiot, który został formalnie wskazany przez uprawniony organ administracji publicznej (w tym zwłaszcza ministra właściwego do spraw instytucji finansowych, Komisję Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski) i który zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR;
 - f) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który Kontrahent Centralny zastosował zamiast WIBOR w rozliczanych przez siebie transakcjach; albo
 - g) Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski.
- 14.12. Agent Kalkulacyjny stosuje metody, o których mowa w pkt 14.11 w kolejności od a) do g). Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie da rezultatu w postaci możliwości ustalenia Stopy Bazowej do Dnia Ustalenia Stawki Oprocentowania włącznie z tym dniem (w przypadku, gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).
- 14.13. Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami:
- (i) Korekta ma charakter wartości lub działania, które koryguje wartość Wskaźnika Alternatywnego. Wartość Korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia (np. poprzez składanie czy kapitalizowanie dziennych stawek procentowych przez okres, dla którego obliczane są odsetki) oraz może obejmować inne dostosowania związane z zastąpieniem WIBOR;
 - (ii) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego:
 - a. Podmiot Wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę,
 - b. Podmiot Wyznaczający wskazał, aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;
 - (iii) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do Korekty:
 - a. Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego,

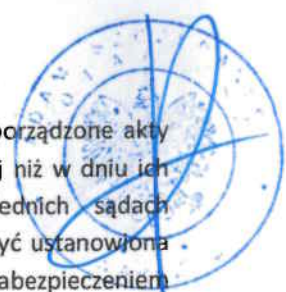


- b. Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy WIBOR oraz Wskaźnikiem Alternatywnym,
- c. mediana różnic jest ustalana:
1. za okres 24 miesięcy przed dniem, w którym WIBOR przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo pierwszym dniem, w którym Wskaźnik Alternatywny jest stosowany (gdy WIBOR nie został opublikowany, ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo dniem, w którym wystąpił Brak Zezwolenia WIBOR albo dniem, w którym zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestał być reprezentatywny,
 2. biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR, jak i Wskaźnik Alternatywny.
- 14.14. Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczane przez Agenta Kalkulacyjnego. Emitent opublikuje w sposób określony w pkt 20 informację o Wskaźniku Alternatywnym oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub informację, że Korekta nie jest wymagana.
- 14.15. Jeśli Wskaźnik Alternatywny jest publikowany z dołu, przez co nie jest on dostępny dla Okresu Odsetkowego w Dniu Ustalenia Stopy Bazowej, Dzień Ustalenia Stopy Bazowej ulega odpowiedniemu przesunięciu do czasu publikacji Wskaźnika Alternatywnego dla danego Okresu Odsetkowego.
- 14.16. W przypadku, gdy zgodnie z pkt 14.10 powyżej Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi WIBOR, postanowienia Warunków Emisji odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego.
- 14.17. Zmiana metody obliczania WIBOR lub Wskaźnika Alternatywnego ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora za istotną zmianę, nie stanowi podstawy do zmiany Warunków Emisji lub stosowania Korekty.
- 14.18. Agent Kalkulacyjny będzie dokonywał ustalenia Stopy Bazowej oraz będzie obliczał Kwoty Odsetek od jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy nie później niż w Dniu Roboczym następującym po Dniu Ustalenia Stawki Oprocentowania. Wszelkie ustalenia i obliczenia zostaną dokonane przez Agenta Kalkulacyjnego w sposób oraz według zasad określonych w Warunkach Emisji.
- 14.19. Stopa Bazowa ustalona przez Agenta Kalkulacyjnego dla danego Okresu Odsetkowego (z wyjątkiem konieczności usunięcia technicznych omyłek kalkulacyjnych Agenta Kalkulacyjnego) jest ostateczna i nie podlega zmianie, niezależnie od jakichkolwiek okoliczności mających miejsce po jej ustaleniu (w szczególności na skutek przywrócenia w trakcie tego Okresu Odsetkowego możliwości ustalenia dotychczasowej Stopy Bazowej).
- 14.20. W przypadku gdy ustalona Stopa Bazowa będzie mniejsza niż zero, dla potrzeb obliczenia Kwoty Odsetek przyjmuje się, że Stopa Bazowa wynosi zero.
- 14.21. Agent Kalkulacyjny nie będzie ponosił odpowiedzialności za żadne szkody, koszty ani straty poniesione przez jakiegokolwiek osoby, wynikające z wykonania lub niewykonywania czynności Agenta Kalkulacyjnego, w szczególności z powodu niewłaściwego określenia lub nieokreślenia Wskaźnika Alternatywnego, Korekty lub Stopy Bazowej, chyba że są one bezpośrednio spowodowane jego rażącym niedbalstwem (nie dotyczy odpowiedzialności za czynności związane z wyborem, określeniem lub stosowaniem Wskaźnika Alternatywnego lub Korekty) lub winą umyślną (w każdym przypadku).
- 14.22. W przypadku gdy Stopa Bazowa nie może być określona zgodnie z powyższymi zasadami, zostanie ona ustalona na poziomie ostatniej obowiązującej Stopy Bazowej w Okresie Odsetkowym bezpośrednio poprzedzającym Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania.



15. ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z OBLIGACJI

- 15.1. Na podstawie zawartej w dniu 11 lipca 2025 r. pomiędzy Emitentem a Administratorem Zabezpieczeń umowy administrowania zabezpieczeniami, której kopia stanowić będzie załącznik do Memorandum Informacyjnego („Umowa z AZ”), Administrator Zabezpieczeń został ustanowiony administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach, zaś w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Hipoteki również administratorem hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach. Administrator Zabezpieczeń wykonuje prawa i obowiązki Obligatariuszy z tytułu zabezpieczeń Obligacji we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy. Szczegółowe zasady wykonywania przez Administratora Zabezpieczeń jego funkcji i podejmowania przez niego czynności, jak również zasady odpowiedzialności Administratora Zabezpieczeń, określone zostały w Umowie z AZ.
- 15.2. Na moment rozpoczęcia emisji Obligacji, wierzytelności z Obligacji są niezabezpieczone.
- 15.3. Rejestracja Obligacji w KDPW i ich zapisanie po raz pierwszy na Rachunkach Obligacji nastąpi przed ustanowieniem zabezpieczeń określonych w niniejszych Warunkach Emisji. Terminy i warunki dotyczące ustanowienia zabezpieczeń Obligacji zostały wskazane poniżej.
- 15.4. Roszczenia Obligatariuszy wobec Emitenta, wynikające z Obligacji i związane z emisją Obligacji będą zabezpieczone Hipoteką, która w równym stopniu i docelowo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) będzie zabezpieczać wszystkie roszczenia wynikające z Obligacji wraz z roszczeniami z tytułu Pozostałych Obligacji do kwoty 46.500.000 (czterdzieści sześć milionów pięćset tysięcy 00/100) złotych (suma hipoteki), tj. do kwoty nie niższej niż 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji.
- Treść Hipoteki ustanowionej na Nieruchomościach będzie mogła zostać w przyszłości zmieniona przez Emitenta – na co inwestor składający zapis na Obligacje oraz 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 oświadczenie w formie aktu notarialnego o zmianie oświadczenia o ustanowieniu hipoteki z dnia 17 czerwca 2025 r. (Rep. A nr 2168/2025), która ma być ustanowiona jako hipoteka umowna łączna na Nieruchomościach tytułem zabezpieczenia Obligacji serii E, w celu objęcia tym zabezpieczeniem hipotecznym dodatkowo Obligacji zgodnie z warunkami wskazanych w pkt 15.4 powyżej.
- 15.6. Emitent zobowiązuje się spowodować, że WAN 26 będący na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji właścicielem Nieruchomości 3, Nieruchomości 4 oraz Nieruchomości 5 nie później niż w Dniu Przydziału złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie w formie aktu notarialnego o zmianie oświadczenia o ustanowieniu hipoteki z dnia 17 czerwca 2025 r. (Rep. A nr 2168/2025), która ma być ustanowiona jako hipoteka umowna łączna na Nieruchomościach tytułem zabezpieczenia Obligacji serii E, w celu objęcia tym zabezpieczeniem hipotecznym dodatkowo Obligacji zgodnie z warunkami wskazanych w pkt 15.4 powyżej.



15.7. Emitent zobowiązuje się spowodować, że notariusz, w obecności którego zostaną sporządzone akty notarialne, o których mowa w pkt 15.5 oraz pkt 15.6 Warunków Emisji, nie później niż w dniu ich sporządzenia, złoży z wykorzystaniem systemu teleinformatycznego w odpowiednich sądach wieczystoksięgowych wnioski o zmianę treści hipoteki umownej łącznej, która ma być ustanowiona na Nieruchomościach tytułem zabezpieczenia Obligacji serii E, w celu objęcia tym zabezpieczeniem hipotecznym dodatkowo Obligacji. W przypadku odłączenia, w tym w wyniku podziału lub sprzedaży, części Nieruchomości z macierzystej księgi wieczystej, do czasu spłaty wszystkich zobowiązań wynikających z Obligacji takie odłączenie możliwe jest wyłącznie pod warunkiem wpisania Hipoteki w pełnej wartości również w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla takiej odłączanej części Nieruchomości.

15.8. Termin ustanowienia Hipoteki

Hipoteka zostanie ustanowiona na najwyższym (pierwszym) miejscu hipotecznym na zasadzie *pari passu* z Pozostałymi Obligacjami w terminie do 30 czerwca 2026 r. Przez ustanowienie Hipoteki rozumie się dokonanie odpowiednich prawomocnych wpisów w działach IV właściwych ksiąg wieczystych prowadzonych dla każdej z Nieruchomości.

15.9. Wycena przedmiotów Hipoteki

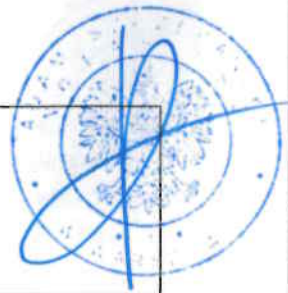
Zgodnie z art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach Emitent poddał Nieruchomości wycenie uprawnionego biegłego. Podmiot dokonujący wyceny posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny przedmiotu zabezpieczenia, oraz zachowuje bezstronność i niezależność.

Uprawnieni rzeczoznawcy majątkowi Magdalena Goćłowska (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. Skrót wycen każdego z przedmiotów Hipoteki stanowią odpowiednio Załączniki nr 2 – 6 do Warunków Emisji.

Przedmiot Hipoteki	Wycena (w złotych)	Operat	Skrót wyceny
Nieruchomość 1	6 030 147 PLN*	Wyciąg z operatu szacunkowego nieruchomości lokalowej zlokalizowanej w budynku mieszkalno-biurowym Babka Tower (działka ewidencyjna 3/1) położonym w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80, lokal nr VII, z dnia 15 kwietnia 2025 r.	Załącznik nr 2 do Warunków Emisji
Nieruchomość 2	lokal w budynku mieszkalno - biurowym: 11 803 692 PLN*	Wyciąg z operatu szacunkowego nieruchomości lokalowej zlokalizowanej w budynku mieszkalno-biurowym Babka Tower (działka ewidencyjna 3/1) wraz z przylegającymi do tego lokalu dwoma tarasami, oraz wyłącznym prawem	Załącznik nr 3 do Warunków Emisji



	dwa tarasy przylegające do Nieruchomości 2: 7 740 827 PLN*	do korzystania z 59 miejsc parkingowych położonym w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80, lokal nr 157, z dnia 15 kwietnia 2025 r.	
Nieruchomość 3	6 329 516 PLN*	Wyciąg z operatu szacunkowego nieruchomości lokalowej zlokalizowanej w budynku mieszkalno-biurowym Babka Tower (działka ewidencyjna nr 3/1) położonym w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80, lokal nr VI, z dnia 15 kwietnia 2025 r.	Załącznik nr 4 do Warunków Emisji
Nieruchomość 4	3 235 000 PLN	Wyciąg z operatu szacunkowego nieruchomości lokalowej zlokalizowanej w Węgorzewie przy ul. Małej 6 lokal nr I, z dnia 11 kwietnia 2025 r.	Załącznik nr 5 do Warunków Emisji
Nieruchomość 5	2 160 000 PLN	Wyciąg z operatu szacunkowego nieruchomości lokalowej zlokalizowanej w Węgorzewie przy ul. Małej 6 lokal nr II, z dnia 11 kwietnia 2025 r.	Załącznik nr 6 do Warunków Emisji
Razem:	37 299 182 PLN		

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

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

15.10. Istniejące obciążenia na przedmiotach Hipoteki

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

Na dzień 20 listopada 2025 r. mBank S.A. złożyła oświadczenie o zwolnieniu zabezpieczeń ustanowionych na Nieruchomości 1 i Nieruchomości 2. W dniu 8 lipca 2025 r. Emitent złożył drogą korespondencyjną, tj. jeden dzień roboczy przed zwołaniem Zgromadzenia Obligatariuszy w odpowiednim sądzie wieczystoksięgowym wnioski o wykreślenie Istniejących Obciążeń na Nieruchomości 1 i Nieruchomości 2. Emitent przedłożył Administratorowi Zabezpieczeń i Firmie Inwestycyjnej oświadczenie mBank S.A. o zwolnieniu zabezpieczeń ustanowionych na Nieruchomości 1 i Nieruchomości 2 wraz z potwierdzeniem złożenia wniosków, o których mowa w zdaniu poprzednim.



~~Jeżeli do czasu złożenia wniosku o zmianę treści hipoteki umownej łącznej, która ma być ustanowiona na Nieruchomościach tytułem zabezpieczenia Obligacji serii E, w celu objęcia tym zabezpieczeniem hipotecznym dodatkowo Obligacji, Nieruchomość 1 oraz Nieruchomość 2 będą obciążone Istniejącym Obciążeniem na Nieruchomości 1 i Nieruchomości 2, Emitent zapewni, że Hipoteka zostanie wpisana na bezpośrednio kolejnym (trzecim) miejscu hipotecznym, z zastrzeżeniem, że po wykreśleniu (zwolnieniu) Istniejącego Obciążenia na Nieruchomości 1 i Nieruchomości 2, Hipoteka zostanie wpisana na najwyższym (pierwszym) miejscu hipotecznym.~~

~~Na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 3 wpisane są następujące hipoteki:~~

- ~~• na pierwszym miejscu wpisana jest hipoteka umowna na rzecz DJM Trust Administrator sp. z o. o. na kwotę 12.000.000 (dwanaście milionów) złotych („Istniejące Obciążenie na Nieruchomości 3”) celem zabezpieczenia wszelkich wierzytelności z tytułu obligacji serii Mount 3 oraz obligacji serii Mount 4 wyemitowanych przez Emitenta. Emitent w dniu 2 września 2025 r. złożył wniosek o wykreślenie hipoteki, o której mowa w zdaniu poprzednim.~~

~~Emitent zobowiązuje się doprowadzić do złożenia w terminie 10 Dni Roboczych od dnia wykupu obligacji serii Mount_3 oraz Mount_4 w odpowiednim sądzie wieczystoksięgowym wniosku o wykreślenie Istniejącego Obciążenia na Nieruchomości 3.~~

~~Jeżeli do czasu złożenia wniosku o zmianę treści hipoteki umownej łącznej, która ma być ustanowiona na Nieruchomościach tytułem zabezpieczenia Obligacji serii E, w celu objęcia tym zabezpieczeniem hipotecznym dodatkowo Obligacji, Nieruchomość 3 będzie obciążona Istniejącym Obciążeniem na Nieruchomości 3, Emitent zapewni, że Hipoteka zostanie wpisana na bezpośrednio kolejnym (drugim) miejscu hipotecznym, z zastrzeżeniem, że po wykreśleniu (zwolnieniu) Istniejącego Obciążenia na Nieruchomości 3, Hipoteka zostanie wpisana na najwyższym (pierwszym) miejscu hipotecznym.~~

- ~~• na drugim miejscu wpisana jest hipoteka umowna łączna na rzecz GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska, na kwotę 46.500.000,00 (czterdzieści sześć milionów pięćset tysięcy) złotych, celem zabezpieczenia wierzytelności z tytułu wyemitowanych przez Emitenta obligacji serii E oraz Obligacji.~~

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

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

~~Na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji w dziale II księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 3 jako wyłączny właściciel wskazana jest spółka WAN Leasing sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („WAN Leasing”). Wskutek przeniesienia całego majątku WAN Leasing (jako spółki przejmowanej) na WAN 26 (jako spółki przejmującej) w trybie łączenia się przez przejęcie zgodnie z art. 491 §1 pkt 1 Kodeksu Spółek Handlowych, prawo własności do Nieruchomości 3 zostało przeniesione na WAN 26 z dniem rejestracji połączenia tych podmiotów. Na dzień 20 listopada 2025 r., tj. jeden dzień roboczy przed zwołaniem Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany treści Warunków Emisji w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1 oraz Nieruchomości 2 zawarte są:~~

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

Na dzień 20 listopada 2025 r. tj. jeden dzień roboczy przed zwołaniem Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany treści Warunków Emisji w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 2 zawarta jest wzmianka z dnia 30 lipca 2025 r. o wpis roszczenia o ustanowienie hipoteki.

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

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

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

15.12. Opis sposobu zaspokojenia z przedmiotu Hipoteki

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

15.12.2. W przypadku uzyskania kompletnego stanowiska Obligatariusza, Administrator Zabezpieczeń zawiadomi Emitenta i WAN 26, co najmniej za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres email: zarzad@wan.com.pl, lub na piśmie listem poleconym na adres siedziby Emitenta o powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji i wyznaczy Emitentowi termin 21 (dwadzieścia jeden) Dni Roboczych na podjęcie stosownych czynności prowadzących do zaspokojenia zobowiązań z tytułu Obligacji. Po upływie wyznaczonego terminu, w razie niewykonania czynności przez Emitenta, Administrator Zabezpieczeń przystąpi do czynności zmierzających do uzyskania tytułów wykonawczych będących podstawą do wszczęcia postępowania egzekucyjnego oraz do zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy z przedmiotu Hipoteki.



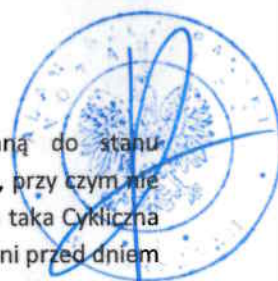
- 15.12.3. Zaspokojenie roszczeń z przedmiotu Hipoteki będzie dokonywane zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji oraz odpowiednimi przepisami prawa powszechnie obowiązującego w Rzeczypospolitej Polskiej, w tym przepisami Kodeksu postępowania cywilnego.
- 15.12.4. Administrator Zabezpieczeń działając w imieniu własnym, lecz na rzecz Obligatariuszy zainicjuje przed właściwym sądem postępowanie cywilne celem uzyskania tytułu wykonawczego dla Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta oraz odrębnie dla Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26 oraz dla Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej (w przypadku ustanowienia Hipoteki Dodatkowej) będących podstawą wszczęcia postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone przez komornika w oparciu o przepisy części III Kodeksu postępowania cywilnego (postępowanie egzekucyjne). Postępowanie egzekucyjne wobec Emitenta będzie prowadzone z majątku Emitenta, zaś postępowanie egzekucyjne z przedmiotu zabezpieczenia będzie zmierzać do zajęcia Nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia, licytacji przedmiotu zabezpieczenia oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji przedmiotu zabezpieczenia między Obligatariuszy.
- 15.12.5. Wszelkie kwoty otrzymane przez Administratora Hipoteki w wyniku dochodzenia zaspokojenia z zabezpieczeń zostaną wykorzystane na poczet zabezpieczonych wierzytelności w następującej kolejności:
- 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.

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

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

15.13. Cykliczna wycena przedmiotów Hipoteki

- 15.13.1. Do dnia wykupu wszystkich Obligacji, Emitent zobowiązany jest do przedłożenia Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Zabezpieczeń cyklicznej wyceny Nieruchomości stanowiących na dzień jej sporządzenia przedmiot Hipoteki, w formie operatów szacunkowych przygotowanych przez niezależnego rzeczoznawcę zaakceptowanego przez Firmę Inwestycyjną



i zgodnie z zaakceptowaną przez nią metodologią wyceny dostosowaną do stanu Nieruchomości na dzień takiej wyceny, po upływie 24 miesięcy od Dnia Emisji, przy czym nie później niż w terminie do 30 czerwca 2027 r. („Cykliczna Wycena”), przy czym taka Cykliczna Wycena powinna zostać sporządzona na dzień przypadający nie więcej niż 30 dni przed dniem udostępnienia takiej Cyklicznej Wyceny Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Zabezpieczeń.

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

- a) dokonania, w terminie 30 dni od Dnia Weryfikacji, Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta takiej liczby Obligacji, aby łączna wartość nominalna wyemitowanych i niewykupionych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji po takim Wcześniejszym Wykupie pozwalała na zachowanie Wskaźnika LTV na poziomie nie wyższym niż 80% (osiemdziesiąt procent) („Obligatoryjny Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta”);
- b) zapewnienia ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji oraz Pozostałych Obligacji w postaci hipoteki na Nieruchomości Dodatkowej, której wartość wykazana w wycenie sporządzonej przez podmiot spełniający kryteria określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach (wybrany przez Emitenta i zaakceptowany przez Firmę Inwestycyjną) zapewni spadek Wskaźnika LTV do poziomu nie wyższego niż 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta) („Hipoteka Dodatkowa”), przy czym:
 - (i) Hipoteka Dodatkowa zostanie ustanowiona na podstawie oświadczenia woli o ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej złożonego w formie aktu notarialnego przez podmiot będący właścicielem (użytkownikiem wieczystym) Nieruchomości Dodatkowej („Oświadczenie o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej”) w terminie 40 (czterdziestu) Dni Roboczych od Dnia Ustalenia Wskaźnika LTV, w którym wartość Wskaźnika LTV wyniosła powyżej 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta). W tym samym terminie właściciel (użytkownik wieczysty) Nieruchomości Dodatkowej zobowiązany będzie zapewnić złożenie we właściwym sądzie wieczystoksięgowym prawidłowego, kompletnego i należytego opłaconego wniosku o wpis Hipoteki Dodatkowej w księgę wieczystą (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 księgę wieczystą Nieruchomości Dodatkowej) w terminie 12 (dwunastu) miesięcy od dnia złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej,
 - (iv) Hipoteka Dodatkowa będzie zabezpieczać wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta z tytułu Obligacji oraz Pozostałych Obligacji do maksymalnej sumy hipotecznej w wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej Obligacji



oraz Pozostałych Obligacji wyemitowanych i niewykupionych według stanu na Dzień Ustalenia Wskaźnika LTV, w którym wartość Wskaźnika LTV wyniosła powyżej 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta),

- (v) Hipoteka Dodatkowa będzie korzystać z 1 (pierwszego) miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia, z zastrzeżeniem, że Hipoteka Dodatkowa może w przyszłości korzystać z równorzędnego miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia z innymi hipotekami ustanowionymi na Nieruchomości Dodatkowej na zabezpieczenie innych obligacji emitowanych przez Emitenta w ramach Programu, przy czym łączna wartość nominalna wyemitowanych w ramach Programu i niewykupionych obligacji Emitenta zabezpieczonych hipoteką na Nieruchomości Dodatkowej nie może być wyższa niż 31.000.000 PLN (trzydzieści jeden milionów złotych),
- (vi) zaspokojenie z Nieruchomości Dodatkowej jako przedmiotu Hipoteki Dodatkowej będzie mogło nastąpić w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne wobec właściciela (użytkownika wieczystego) Nieruchomości Dodatkowej będzie prowadzone z przedmiotu Hipoteki Dodatkowej (tj. z Nieruchomości Dodatkowej) i będzie zmierzać do zajęcia egzekucyjnego Nieruchomości Dodatkowej, licytacji Nieruchomości Dodatkowej oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji Nieruchomości Dodatkowej pomiędzy Obligatariuszy zgodnie z Umową Administrowania Zabezpieczeniami,
- (vii) właściciel (użytkownik wieczysty) Nieruchomości Dodatkowej będący dłużnikiem rzeczowym w dniu złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej, złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w formie aktu notarialnego i w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej co do obowiązku zapłaty kwoty do wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji („Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej”). Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej klauzuli wykonalności zgodnie z procedurą określoną w tym oświadczeniu i co najmniej pod warunkiem: (i) ustanowienia Hipoteki Dodatkowej oraz (ii) niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta Zobowiązań z Obligacji pomimo wezwania Emitenta przez Administratora Zabezpieczeń do ich wykonania w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 5 (pięć) Dni Roboczych. Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r., z zastrzeżeniem, że uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej klauzuli wykonalności wygaśnie z chwilą spełnienia wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji oraz Pozostałych Obligacji;
- c) zdeponowania – w terminie 40 (czterdzieści) Dni Roboczych od Dnia Ustalenia Wskaźnika LTV – na rachunku pieniężnym powiązany z prowadzonym przez Firmę Inwestycyjną Rachunkiem do Obsługi Obligacji i objęcia nieodwołalną blokadą takiej kwoty środków pieniężnych, o którą podwyższenie łącznej wartości Nieruchomości będących przedmiotem ustanowionych Hipotek (z zastrzeżeniem, że na potrzeby niniejszego punktu Hipotekę Dodatkową uznaje się za ustanowioną z chwilą złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej) wykazanej w ostatniej Okresowej Wycenie Nieruchomości opublikowanej na Stronie Internetowej Emitenta prowadzić będzie do obniżenia Wskaźnika LTV do poziomu nie wyższego niż 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta).

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

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

15.14. Dozwolone obciążenia na przedmiotach Hipoteki

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

15.15. Szczególne zbycie przedmiotu Hipoteki

15.15.1. ~~Emitent lub WAN~~ Dłużnik Hipoteczny może dokonać ~~sprzedaży~~ zbycia przedmiotu Hipoteki, ~~do którego posiada prawo własności~~, z zastrzeżeniem spełnienia łącznie poniższych warunków:

- i. w dniu zawarcia umowy zbycia przedmiotu Hipoteki Emitent złoży Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Zabezpieczeń oświadczenie stwierdzające, iż do dnia złożenia takiego oświadczenia nie wystąpiło zdarzenie stanowiące podstawę Wcześniejszego Wykupu, o którym mowa w pkt 13.1 - 13.3 Warunków Emisji, a jeśli wystąpiło, to stan faktyczny stanowiący zaistniałą podstawę Wcześniejszego Wykupu przestał trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostały usunięte, tak jakby podstawa Wcześniejszego Wykupu nigdy nie zaistniała wraz z oświadczeniem, że nie jest w zwłoce z wykonaniem zobowiązań wynikających z Obligacji oraz Pozostałych Obligacji i nie upłynął termin do wykonania wszystkich zobowiązań z nich wynikających,
- ii. cena ~~sprzedaży~~ zbycia przedmiotu Hipoteki będzie nie niższa niż 80% (osiemdziesiąt procent) wyższej z następujących wartości:

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

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

- iii. środki pieniężne w kwocie równej cenie ~~sprzedaży~~zbycia przedmiotu Hipoteki zostaną zdeponowane w depozycie notarialnym i po spełnieniu warunków zastrzeżonych w umowie ~~sprzedaży~~zbycia przedmiotu Hipoteki zostaną przekazane na rachunek bankowy Firmy Inwestycyjnej celem dokonania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta,
- iv. po dokonaniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta łączna wartość nominalna wyemitowanych i niewykupionych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji będzie nie wyższa niż 80% (osiemdziesiąt procent) łącznej wartości pozostałych (nieobjętych umową sprzedaży) przedmiotów Hipoteki określonej w operatach szacunkowych stanowiących załącznik do niniejszych Warunków Emisji, przy czym w przypadku udostępnienia po dniu sporządzenia Warunków Emisji Cyklicznej Wyceny takich Nieruchomości, nie wyższa niż 80% łącznej Cyklicznej Wyceny takich Nieruchomości.

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

15.15.2. Po dokonaniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, o którym mowa w pkt 15.15.1 iii. ~~Warunków Emisji, Firma Inwestycyjna jako Agent Emisji~~podmiot prowadzący depozyt papierów wartościowych zgodnie z Ustawą o Obrocie wyda oświadczenie, o którym mowa w art. 31 ust. 6 pkt 3) Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do obligacji będących przedmiotem takiego Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, będące tytułem do wykreślenia Hipoteki z działu IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości objętej sprzedażą („Oświadczenie Agenta Emisji”) ~~nie później jednak niż w terminie 7 Dni Roboczych od Dnia Wcześniejszego Wykupu. W przypadku, gdyby wpływ środków pieniężnych ze sprzedaży przedmiotu Hipoteki na rachunek bankowy Firmy Inwestycyjnej uzależniony był od wydania Oświadczenia Agenta Emisji, Firma Inwestycyjna złoży do depozytu notarialnego przed wpływem środków pieniężnych na rachunek bankowy Firmy Inwestycyjnej Oświadczenie Agenta Emisji, które to oświadczenie będzie mogło być wydane z depozytu notarialnego po dokonaniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, o którym mowa w pkt 15.15.1 iviii. Warunków Emisji. Oświadczenie Agenta Emisji dla ważności wymaga formy dokumentu poświadczonego notarialnie, o ile przepisy prawa nie stanowią inaczej. Wydanie Oświadczenia Agenta Emisji z depozytu notarialnego wymaga przedłożenia oświadczenia Firmy Inwestycyjnej jako Agenta Płatniczego potwierdzającego rozliczenie Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta-KDPW”). Oświadczenie KDPW dla ważności wymaga formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, o ile przepisy prawa nie stanowią inaczej.~~

15.15.3. Warunki, o których mowa w pkt 15.15.1~~15.15.1~~ 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 ~~zobowiązuje się jako ubezpieczający zawrzeć w dniu 29 sierpnia 2025 r. zawarł z~~ Administratorem Zabezpieczeń ~~w terminie 30 dni od Dnia Emisji aneks do umowy~~ ~~przelewu wierzytelności z tytułu niżej wskazanej polisy ubezpieczeniowej Nieruchomości 1 oraz~~ ~~Nieruchomości 2, która zostanie zawarta celem zabezpieczenia roszczeń wynikających z~~ ~~Obligacji serii E.~~ W oparciu o ~~wyżej wskazany aneks, umowę z dnia 29 sierpnia 2025 r. cesją~~ ~~praw z tytułu niżej rzeczonych polis ubezpieczeniowych zostaną wymienionej polisy~~ ~~ubezpieczeniowej oprócz Obligacji serii E zostały objęte również Obligacje („Cesja praw z polis~~ ~~Emitenta”).~~

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

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

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

- Kwota Wykupu wynikająca z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji oraz Pozostałych Obligacji,
- Kwota Odsetek wynikających z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji oraz Pozostałych Obligacji,
- odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji oraz Pozostałych 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 Emitenta.

15.16.2. ~~Emitent zobowiązuje się doprowadzić by~~ W dniu 29 sierpnia 2025 r. WAN 26 jako ubezpieczający ubezpieczony zawarł w terminie 30 dni od Dnia Emisji aneks do umowy umowę przelewu wierzytelności z tytułu niżej wskazanych polis ubezpieczeniowych wskazanej polisy ubezpieczeniowej Nieruchomości 3, Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5, która zostanie zawarta celem zabezpieczenia roszczeń wynikających z Obligacji serii E-W. W oparciu o wyżej wskazany aneks, umowę z dnia 29 sierpnia 2025 r., cesją praw z tytułu niżej rzeczonych polis ubezpieczeniowych zostaną wymienionej polisy ubezpieczeniowej oprócz Obligacji serii E zostały objęte również Obligacje („Cesja praw z polis WAN 26”).

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

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



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

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

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

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

15.16.4. Cesja praw z polis Emitenta, Cesja praw z polis WAN 26 oraz cesja praw z polis ustanowiona zgodnie z pkt 15.16.3 będą mogły zostać w przyszłości zmienione przez Emitenta oraz Administratora Zabezpieczeń - w porozumieniu z 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 29 lipca 2025 r. zobowiązuje się ustanowić~~ ustanowił w dniu złożenia oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki, przy czym nie później niż do Dnia Przydziału, tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego (Repertorium A nr 2822/2025), na mocy którego poddał się egzekucji, co do obowiązku zapłaty kwoty do 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r. („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta**”). Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta ~~zostanie~~ został złożone w formie aktu notarialnego na rzecz Administratora Zabezpieczeń działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy. Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji, wygasa uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta klauzuli wykonalności.

16.2. ~~Emitent zobowiązuje się spowodować, że w~~ dniu 29 lipca 2025 r. ~~złożenia przez WAN 26 oświadczenia~~ o ustanowieniu Hipoteki, przy czym nie później niż do Dnia Przydziału, WAN 26 ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego podda się egzekucji z Nieruchomości 3, Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5 stanowiących przedmiot Hipoteki (jako część hipoteki łącznej) (Repertorium A nr 2819/2025), co do obowiązku zapłaty kwoty do 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r. („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26**”). Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26 ~~zostanie zostało~~ złożone w formie aktu notarialnego na rzecz Administratora Zabezpieczeń działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy w tym samym dniu oraz przed tym samym notariuszem, który ~~będzie sporządził~~ sporządził oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki. Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji, wygasa uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26 klauzuli wykonalności.

17. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA

17.1. Rozporządzanie miejscami parkingowymi

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

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

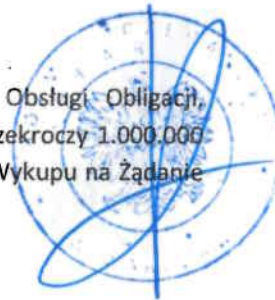
Wpłata środków na Rachunek do Obsługi Obligacji nastąpi w terminie 30 dni od dnia zawarcia aktu notarialnego sporządzonego w związku z rozporządzeniem, o którym mowa powyżej.

17.2. Rachunek do Obsługi Obligacji

~~Nie później niż w terminie do dnia~~ W dniu 17 lipca 2025 r., Emitent ~~zawrze~~ zawarł umowę Rachunku do Obsługi Obligacji. Umowa Rachunku do Obsługi Obligacji ~~będzie stanowi~~ stanowi, iż:

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

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



17.3. Informacje o miejscach parkingowych

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

18. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

18.1. Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji lub z Obligacji objętych tym samym kodem w rozumieniu art. 55 ust. 2 Ustawy o Obrocie. Kompetencje oraz zasady organizacji, w tym zwoływania, odbywania i działania 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 uchylecia 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

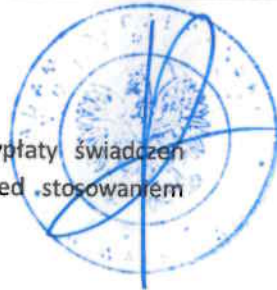
- 22.1. Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się po upływie 10 (dziesięć) lat, zgodnie z art. 14 Ustawy o Obligacjach.

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.



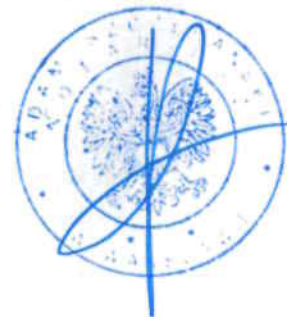
24.4. W przypadku gdy jakiegokolwiek postanowienia Warunków Emisji dotyczące wypłaty świadczeń pieniężnych okażą się być sprzeczne z Regulacjami KDPW, pierwszeństwo przed stosowaniem postanowień Warunków Emisji w tym zakresie mają odpowiednie Regulacje KDPW.

25. ZAŁĄCZNIKI

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

Warszawa, dnia ~~11-17 lipca~~ 11-17 lipca ~~lipca~~ grudnia 2025 r.

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



Załącznik nr 1 do Warunków Emisji

REGULAMIN ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

Postanowienia Ogólne

§ 1

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

§ 2

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

Zwoływanie Zgromadzenia Obligatariuszy

33

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.

7 z 57

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

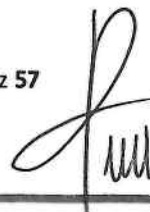
1. Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy może odbywać się przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, o ile Emitent tak postanowi w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy. W przypadku niezamieszczenia przez Emitenta w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy informacji o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



§ 10

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

§ 11

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

§ 12

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

Podejmowanie Uchwał

§ 13

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

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

§ 14

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

§ 15

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

Protokół Zgromadzenia

§ 16

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



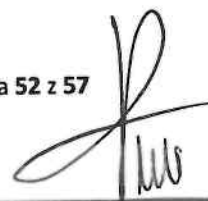
§ 17

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

Koszty Zgromadzenia

§ 18

Koszty zwołania i przeprowadzenia Zgromadzenia Obligatariuszy pokrywa w całości Emitent.



Załącznik nr 2 - Skrót wyceny Nieruchomości 1

NIERUCHOMOŚCI LOKALOWE BABKA TOWER

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

ADRES	Warszawa, Al. Jana Pawła II 80
LOKALIZACJA	• Województwo: mazowieckie • Miasto: Warszawa • Dzielnica: Śródmieście • Obręb: 5-01-02
PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY ORAZ OPIS NIERUCHOMOŚCI	Przedmiotem wyceny są 3 nieruchomości lokalowe zlokalizowane w budynku mieszkalno-biurowym położonym w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80, w tym: • lokal nr VI o powierzchni 403,30 m² objęty księgą wieczystą nr WA4M/00234836/7 • lokal nr VII o powierzchni 409,60 m² objęty księgą wieczystą nr WA4M/00234838/4 • 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 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.
PODŁOŻE DO WYCENY	Wartość rynkowa nieruchomości została oszacowana w podjęciu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką dyskontowania strumieni dochodów oraz w podjęciu porównawczym, metodą porównywania parametrów.
ROZNY DOCHÓD OPERACYJNY NETTO (DOLN. Z 1 ROKU)	€ 173 262 (w pierwszym roku) € 312 972 (w drugim roku)
SZACOWANY CZYNSZ RYNKOWY ROCZNY	€ 316 135
WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI	€ 7 400 000 (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 SPORZĄDZENIA OPERATU	28.04.2025
DATA, NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI	15.04.2025

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

POLISH PROPERTIES
RPA P&K

MAGDALENA GOCŁOWSKA REV
NUMER UPRAWNIENI 6523

Magdalena Gocłowska



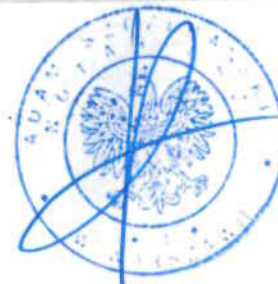
EWIA NOWAK REV
NUMER UPRAWNIENI 4639

Ewia Nowak



[Handwritten signature]

Załącznik nr 3 – Skrót wyceny Nieruchomości 2



NIERUCHOMOŚCI LOKALOWE BABKA TOWER

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

ADRES	Warszawa, Al. Jana Pawła II 60
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 60, w tym: - lokal nr VI o powierzchni 403,30 m² objęty księgą wieczystą nr WA4M/00234838/7 - lokal nr VII o powierzchni 409,00 m² objęty księgą wieczystą nr WA4M/00234838/4 - lokal nr 157 o powierzchni 367,00 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 6 170 m². Zakres wyceny stanowi prawo własności 3 nieruchomości lokalowych wraz z łącznym udziałem 118074/18830 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
TYTUŁ PRAWNY	Właścicielem nieruchomości lokalowych nr 157 i VI jest WAN S.A., a nieruchomości lokalowej nr VII 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.
ROČNY DOCHÓD OPERACYJNY NETTO (DOM) Z 1 ROKU	€ 173 262 (w pierwszym roku) € 312 972 (w drugim roku)
SZACOWANY CZYNISZ RYNKOWY ROČNY	€ 316 135
WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI	€ 7 400 000 (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 SPORZĄDZENIA OPERATU	28.04.2025
DATA NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI	15.04.2025

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

POLISH PROPERTIES
Riyn Price

MAGDALENA GOCŁOWSKA REV
NUMER UPRAWNIENI 6523

Magdalena Gocłowska



EWNA NOWAK REV
NUMER UPRAWNIENI 4639

Ewa Nowak



[Signature]

Załącznik nr 4 – Skrót wyceny Nieruchomości 3

NIERUCHOMOŚCI LOKALOWE BABKA TOWER

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

ADRES	Warszawa, Al. Jana Pawła II 80
LOKALIZACJA	• Województwo: mazowieckie • Miasto: Warszawa • Dzielnica: Śródmieście • Obręb: 5-01-02
PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY ORAZ OPIS NIERUCHOMOŚCI	Przedmiotem wyceny są 3 nieruchomości lokalowe zlokalizowane w budynku mieszkalno-biurowym położonym w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80, w tym: • lokal nr VI o powierzchni 403,30 m² objęty księgą wieczystą nr WA4M/00234838/7 • lokal nr VII o powierzchni 409,80 m² objęty księgą wieczystą nr WA4M/00234836/4 • lokal nr 157 o powierzchni 367,80 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 lokali.
TYTUŁ PRAWNY	Właścicielem nieruchomości lokalowych nr 157 i VII jest WAN S.A., a nieruchomości lokalowej nr VI jest WAN Leasing Sp. z o.o.
NAJEMCY	Nieruchomości lokalowe, lokale nr VI 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 podjęciu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką dyskontowania strumieni dochodów oraz w podjęciu porównawczym, metodą porównywania parametrów.
ROZNY DOCHÓD OPERACYJNY NETTO (DON) Z 1 ROKU	€ 173 262 (w pierwszym roku) € 312 972 (w drugim roku)
SZACOWANY CZYNSZ RYNKOWY RÓCZNY	€ 316 135
WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI	€ 7 480 000 (siedem milionów czterysta sześćdziesiąt tysięcy Euro) w tym: • Lokal nr VI: € 1 480 000 • Lokal nr VII: € 1 410 000 • Lokal nr 157: € 2 760 000 • Dach: € 1 810 000
DATA SPORZĄDZENIA OPERATU	28.04.2025
DATA, NA KTÓRĄ OKREŚLONO WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI	15.04.2025

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

POLISH PROPERTIES
RIPR PRIME

MAGDALENA GOCŁOWSKA REV
NUMER UPRAWNIENIA 6523

Magdalena Gocłowska



EWA NOWAK REV
NUMER UPRAWNIENIA 4639

Ewa Nowak



[Signature]

Załącznik nr 5 – Skrót 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/obrotu	244/8 / 0002	zamawiający	WAN S.A.
nr KW lokalu	OL2G00620859/4	data określenia wartości	11.04.2025 r.
cel wyceny	Zabezpieczenie wierzytelności		

Zbiórce cechy nieruchomości		Opis / Ocena cechy	
Powierzchnia użytkowa lokalu usługowego	[m ²]	416,40 (*)	
Stan prawny		Własność	
Lokalny rynek		Dobry	
Lokalizacja / Środowisko		Dobry	
Otoczenie / Sąsiedztwo		Dobry	
Zagospodarowanie działki		Dobry	
Rodzaj zabudowy	Lokal / II kondygnacji	Wolnostojąca	Parter (3 + poddasze)
Atrakcyjność rynkowa	Styl architektoniczny	Bardzo dobra	Nowoczesny
Technologia	Funkcjonalność	Mieszana	Dobra
Stan techniczny lokalu	Jakość wykonania lokalu	Średnia	Dobra
Stan funkcjonalny lokalu	Standard wykonania lokalu	Dobry	Dobra
Konstrukcja i elementy		Dobra	
Detale wykończeniowe		Średnia	
Instalacje podstawowe		Dobra	
Instalacje dodatkowe i wyposażenie		Średnia	
Zarządzanie / Administrowanie		Dobra	
Inne		ok. 30 m od linii brzegowej rzeki Węgorzepsy z przystanią wodną, 2 km dalej J. Manry	
Obejma wartość rynkowa lokalu WR (PLN)		3 235 tys.	

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

Dodatkowe informacje

Zabudowa istniejąca ☒, realizowana ☐, zaprojektowana ☐

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



Autor opracowania	
Rzeczoznawca	Alejozy Kizimiewicz
nr uprawnień	15

Załącznik nr 6 – Skróót 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	244/8 / 0002	zamawiający	WAN S.A.
nr KW lokalu	OL2G/00020421/5	data określenia wartości	11.04.2025 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	Wielostopowa	3 + poddasze / parter
Atrakcyjność rynkowa	Styl architektoniczny	Bardzo dobry	Miódem
Technologia	Funkcjonalność	Mieszana	Dobry
Stan techniczny lokalu	Jakość wykonania lokalu	Dobry	Dobry
Stan funkcjonalny lokalu	Standard wykonania lokalu	Dobry	Dobry
Konstrukcja i elementy		Dobry	
Detale wykończeniowe		Dobry	
Instalacje podstawowe		Dobry	
Instalacje dodatkowe i wyposażenie		Dobry (**)	
Zarządzanie / Administrowanie		Dobry (***)	
Inne		ok. 30 m od linii brzegowej rzeki Węgorzys z przystanią wodną, 2 km dalej J. Mamry	
Obecna wartość rynkowa prawa do lokalu WR (FLN)		2 160 tys.	

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

(**) – urządzenia restauracyjne;

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

Dodatkowe informacje:

Zabudowa istniejąca ☒, realizowana ☐, zaprojektowana ☐

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



Prezencja / podpis

Autor opracowania	
Rzeczoznawca	Alojzy Kizilewicz
nr uprawnień	16