

# MEMORANDUM INFORMACYJNE



sporządzone w związku z prowadzoną przez „WAN” S.A. z siedzibą w Warszawie  
na podstawie art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej  
ofertą publiczną nie więcej niż 19.000 obligacji zwykłych na okaziciela serii D  
o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 19.000.000 zł

PODSTAWOWE INFORMACJE DOTYCZĄCE INWESTYCJI			
RODZAJ INSTRUMENTU	OBLIGACJE	OCHRONA WPŁACONEGO KAPITAŁU	BRAK – ŚRODKI NIE SĄ OBJĘTE OCHRONĄ BANKOWEGO FUNDUSZU GWARANCYJNEGO ANI INNEGO SYSTEMU GWARANTOWANIA DEPOZYTÓW, OBLIGACJE SĄ EMITOWANE JAKO NIEZABEZPIECZONE
OPROCENTOWANIE	ZMIENNE; WIBOR 6M + 5,50 P.P.	DZIEŃ WYKUPU OBLIGACJI	WYKUP W DN. 25 MARCA 2029 R., Z ZASTRZEŻENIEM MOŻLIWOŚCI DOKONANIA WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU NA ŻĄDANIE EMITENTA
DNI PŁATNOŚCI ODSETEK	25 WRZEŚNIA 2025 R., 25 MARCA 2026 R., 25 WRZEŚNIA 2026 R., 25 MARCA 2027 R., 25 WRZEŚNIA 2027 R., 25 MARCA 2028 R., 25 WRZEŚNIA 2028 R., 25 MARCA 2029 R.,		
MOŻLIWOŚĆ WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU NA ŻĄDANIE EMITENTA	ISTNIEJE, NA ZASADACH OPISANYCH W PKT 13.4 WARUNKÓW EMISJI		
MOŻLIWOŚĆ WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA	ISTNIEJE, NA ZASADACH OPISANYCH W PKT 13.3 WARUNKÓW EMISJI		
OBRÓT OBLIGACJAMI NA RYNKU WTÓRNYM	EMITENT ZAMIERZA UBIEGAĆ SIĘ O WPROWADZENIE OBLIGACJI DO OBROTU W ASO CATALYST. NIE MA GWARANCJI, ŻE OBRÓT WTÓRNY ZOSTANIE ZAPEWNIONY. NABYWCY OBLIGACJI POWINNI LICZYĆ SIĘ Z UTRUDNIENIAMI LUB BRAKIEM MOŻLIWOŚCI SPRZEDAŻY OBLIGACJI PRZED DNIEM WYKUPU. OGRANICZONA PŁYNNOŚĆ OBLIGACJI MOŻE W SZCZEGÓLNOŚCI WPŁYNAĆ NA MOŻLIWĄ DO UZYSKANIA CENĘ SPRZEDAŻY OBLIGACJI, KTÓRA MOŻE BYĆ ISTOTNIE NIŻSZA OD CENY, PO KTÓREJ ZOSTAŁY NABYTE.		

## PODMIOT POŚREDNICZĄCY W OFERCIE:



OFEROWANIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH ODBYWA SIĘ WYŁĄCZNIE NA WARUNKACH I ZGODNIE Z ZASADAMI OKREŚLONYMI W MEMORANDUM. MEMORANDUM JEST JEDYNYM PRAWNIE WIĄŻĄCYM DOKUMENTEM ZAWIERAJĄCYM INFORMACJE O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH, ICH OFERCIE I EMITENCIE. OBLIGACJE NIE SĄ DEPOZYTAMI BANKOWYMI I NIE SĄ OBJĘTE SYSTEMEM GWARANTOWANIA DEPOZYTÓW. PONADTO, W PRZYPADKU NIEWYPŁACALNOŚCI EMITENTA SPOWODOWANEJ POGORSZENIEM SIĘ JEGO SYTUACJI FINANSOWEJ, W TYM UTRATĄ PŁYNNOŚCI PRZEZ EMITENTA, CZĘŚĆ LUB CAŁOŚĆ ZAINWESTOWANEGO W OBLIGACJE KAPITAŁU MOŻE ZOSTAĆ UTRACONA, JAK RÓWNIEŻ NABYWCY OBLIGACJI MOGĄ NIE OTRZYMAĆ ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI PRZEWIDZIANYCH W WARUNKACH EMISJI OBLIGACJI. W ZWIĄZKU Z TYMI RYZYKAMI, PRZED INWESTYCJĄ W OBLIGACJE INWESTORZY POWINNI ROZWAŻYĆ, CZY INWESTYCJA W OBLIGACJE JEST DLA NICH ODPOWIEDNIA ORAZ CZY ICH PORTFEL INWESTYCYJNY JEST NALEŻYCIIE ZDYWERSYFIKOWANY (PODZIAŁ POSIADANYCH ŚRODKÓW NA POSZCZEGÓLNE RODZAJE INWESTYCJI I EMITENTÓW) ORAZ WSKAZUJE SIĘ, ŻE INWESTYCJA WSZYSTKICH POSIADANYCH ŚRODKÓW W OBLIGACJE EMITENTA ZWIĘKSZA RYZYKO INWESTORA. ZWRACA SIĘ RÓWNIEŻ UWAGĘ INWESTORÓW, ŻE WYCOFANIE SIĘ Z INWESTYCJI W OBLIGACJĘ PRZED UPŁYWEM OKRESU, NA JAKI ZOSTAŁA WYEMITOWANA, CZYLI PRZED DNIEM JEJ WYKUPU, MOŻE BYĆ UTRUDNIONE LUB NIEMOŻLIWE Z UWAGI NA BRAK OBROTU NA RYNKU WTÓRNYM LUB JEJ NISKĄ PŁYNNOŚĆ, A CENA SPRZEDAŻY ZBYWANEJ OBLIGACJI MOŻE RÓŻNIĆ SIĘ OD JEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ LUB CENY NABYCIA.

DATA SPORZĄDZENIA MEMORANDUM INFORMACYJNEGO: 13 MARCA 2025 R.

## MEMORANDUM INFORMACYJNE

### I. WSTĘP

Niniejsze memorandum informacyjne („**Memorandum**”) zostało przygotowane w związku z prowadzoną przez „WAN” S.A. z siedzibą w Warszawie („**Emitent**”), na podstawie art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej, ofertą publiczną nie więcej niż 19.000 (dziewiętnaście tysięcy) obligacji zwykłych na okaziciela serii D o wartości nominalnej 1.000 zł (jeden tysiąc złotych) każda i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 19.000.000 zł (dziewiętnaście milionów złotych) („**Obligacje**”).

#### 1.1. Informacje o Emitencie

W poniższej tabeli przedstawiono podstawowe dane dotyczące Emitenta:

<b>Nazwa i forma prawna:</b>	„WAN” Spółka Akcyjna
<b>Siedziba i adres:</b>	al. Jana Pawła II 80/1, 00-175 Warszawa Babka Tower (25 piętro)
<b>KRS:</b>	0000018902, rejestr przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzony przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
<b>NIP:</b>	5271252012
<b>REGON:</b>	011282079
<b>LEI:</b>	2594000M0MWVQIX8RP47
<b>Numer telefonu:</b>	+48 22 435 11 30
<b>Strona internetowa:</b>	www.wan.com.pl
<b>Adres poczty elektronicznej:</b>	zarzad@wan.com.pl

#### 1.2. Informacje o oferującym

Nie dotyczy - nie występuje oferujący w rozumieniu art. 2 lit. i) Rozporządzenia 2017/1129.

#### 1.3. Informacje o tym, czy dane o wyemitowanych przez Emitenta obligacjach, wysokości zobowiązań Emitenta z tytułu tych papierów wartościowych oraz stopniu ich realizacji zostały udostępnione do publicznej wiadomości przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

Emitent dokonał zgłoszenia do rejestru zobowiązań emitentów prowadzonego przez KDPW danych o dotychczas wyemitowanych przez Emitenta obligacjach, wysokości zobowiązań wynikających z obligacji już wyemitowanych oraz stopniu ich realizacji. Powyższe informacje zostały udostępnione do publicznej wiadomości przez KDPW w przedmiotowym rejestrze.

Obligatariusze oraz inne podmioty zainteresowane mają możliwość monitorowania bieżącego stanu zobowiązań Emitenta z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych po wejściu na stronę internetową rejestru zobowiązań emitentów prowadzonego przez KDPW, który dostępny jest pod adresem: <https://rze.info/>.

#### 1.4. Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji papierów wartościowych

Przedmiotem Oferty jest nie więcej niż 19.000 (dziewiętnaście tysięcy) obligacji zwykłych na okaziciela serii D o wartości nominalnej 1.000 zł (jeden tysiąc złotych) każda i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 19.000.000 zł (dziewiętnaście milionów złotych).

### **1.5. Firma (nazwa), siedziba i adres podmiotu udzielającego zabezpieczenia (gwarantującego), ze wskazaniem zabezpieczenia**

W ramach emisji Obligacji nie istnieje podmiot udzielający zabezpieczenia (gwarantujący).

W chwili rozpoczęcia emisji Obligacji, wierzytelności z Obligacji będą niezabezpieczone. Zgodnie z Warunkami Emisji, ustanowienie zabezpieczenia w postaci (i) Hipoteki rozumiane jako dokonanie odpowiednich wpisów w działach IV ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości i (ii) Cesji praw z polis nastąpi po Dniu Emisji Obligacji. Szczegółowe informacje o zabezpieczeniu Obligacji zostały wskazane w pkt 4.4 Memorandum.

Dodatkowo, Emitent:

- i. zobowiązał się ustanowić w terminie 5 Dni Roboczych od Dnia Emisji tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego,
- ii. zobowiązał się spowodować, że nie później niż do Dnia Przydziału, WAN 26 i W.A. 2000 ustanowi tytuły egzekucyjne na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego,

na mocy których poddadzą się dobrowolnej egzekucji, co do obowiązku zapłaty kwoty do 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r., z zastrzeżeniem, że uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie ww. oświadczeniom o poddaniu się dobrowolnej egzekucji klauzuli wykonalności wygaśnie z chwilą spełnienia wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji.

### **1.6. Cena emisyjna (sprzedaży) oferowanych papierów wartościowych albo sposób jej ustalenia oraz tryb i termin udostępnienia ceny do publicznej wiadomości**

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

### **1.7. Informacja odnośnie ograniczeń prowadzenia Oferty**

Oferowanie Obligacji odbywa się wyłącznie na warunkach i zgodnie z zasadami określonymi w Memorandum. Memorandum jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o Obligacjach, ich Ofercie i Emitencie.

Memorandum zostało sporządzone wyłącznie na potrzeby prowadzenia Oferty na terytorium Polski. Ani Emitent, ani Firma Inwestycyjna nie podejmowali i nie będą podejmować działań stanowiących ofertę publiczną Obligacji poza terytorium Polski, jak również nie będą rozpowszechniać Memorandum bądź jakiegokolwiek innego materiału ofertowego lub reklamowego związanego z Ofertą w żadnej jurysdykcji, w której mogłoby to stanowić ofertę publiczną lub mogłoby wiązać się z obowiązkiem podjęcia dodatkowych działań związanych z zatwierdzeniem, rejestracją czy też zgłoszeniem prospektu lub innych dokumentów ofertowych czy związanych z reklamą oferty publicznej we właściwym organie nadzoru. Obligacje nie mogą być przedmiotem bezpośredniej lub pośredniej oferty lub sprzedaży, a Memorandum, jak również materiały reklamowe związane z ofertą publiczną Obligacji, nie mogą być rozpowszechniane ani publikowane na lub z terytorium jakiegokolwiek kraju lub jurysdykcji, inaczej niż z zachowaniem wszelkich stosownych zasad i regulacji właściwych dla danego kraju lub jurysdykcji. W niektórych jurysdykcjach rozpowszechnianie Memorandum oraz promocja Oferty mogą podlegać ograniczeniom prawnym. Osoby posiadające Memorandum powinny więc zapoznać się z wszelkimi ograniczeniami tego rodzaju, przestrzegać takich ograniczeń oraz zasad przeprowadzania ograniczonych działań reklamowych w związku z ofertą publiczną Obligacji, uwzględniając ograniczenia przedstawione w niniejszym punkcie. Nieprzestrzeganie tych ograniczeń może stanowić naruszenie przepisów regulujących obrót papierami wartościowymi obowiązującymi w danej jurysdykcji. Memorandum nie stanowi oferty ani zaproszenia do złożenia oferty lub nabycia jakichkolwiek papierów wartościowych opisanych w Memorandum adresowanych do jakiegokolwiek osoby w jakiegokolwiek jurysdykcji, jeżeli w takiej jurysdykcji składanie takiej osobie takiej oferty lub nakłanianie jej do nabycia papierów wartościowych jest niezgodne z prawem.

Obligacje nie zostały i nie zostaną zarejestrowane w trybie Amerykańskiej Ustawy o Papierach Wartościowych ani przez właściwy do spraw papierów wartościowych organ nadzoru któregokolwiek stanu lub którejkolwiek jurysdykcji w Stanach Zjednoczonych, i nie mogą być oferowane, sprzedawane, zastawiane ani w inny sposób zbywane na terytorium Stanów Zjednoczonych Ameryki, chyba że w ramach wyjątku od wymogu rejestracji przewidzianego w Amerykańskiej Ustawie o Papierach Wartościowych lub w ramach transakcji wyłączonych spod tego wymogu, pod warunkiem zachowania zgodności z właściwymi przepisami prawa regulującymi obrót papierami wartościowymi w którymkolwiek stanie lub jurysdykcji w Stanach Zjednoczonych Ameryki. Amerykańska Komisja Papierów Wartościowych i Giełd (U.S. Securities and Exchange Commission), stanowe komisje papierów wartościowych w Stanach Zjednoczonych Ameryki ani inne amerykańskie organy nadzoru nie wydały żadnej decyzji zatwierdzającej Obligacje ani odmawiającej zatwierdzenia Obligacji, nie rozpatrzyły merytorycznie, nie zatwierdziły warunków oferowania Obligacji, ani nie oceniły poprawności bądź adekwatności informacji przedstawionych w Memorandum.

Oferta nie jest kierowana do:

- a. którychkolwiek obywateli rosyjskich lub osób fizycznych zamieszkałych w Rosji lub którychkolwiek osób prawnych, podmiotów lub organów z siedzibą w Rosji; ograniczenie nie ma zastosowania do obywateli państwa członkowskiego Unii Europejskiej, państwa będącego członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub Szwajcarii ani do osób fizycznych posiadających zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim Unii Europejskiej, w państwie będącym członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub w Szwajcarii;
- b. którychkolwiek obywateli białoruskich lub osób fizycznych zamieszkałych na Białorusi lub którychkolwiek osób prawnych, podmiotów lub organów z siedzibą na Białorusi; ograniczenie nie ma zastosowania do obywateli państwa członkowskiego Unii Europejskiej lub osób fizycznych posiadających zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim Unii Europejskiej .

#### **1.8. Wskazanie podstawy prawnej prowadzenia oferty publicznej na podstawie Memorandum**

Obligacje emitowane są w trybie art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, która to oferta publiczna nie wymaga publikacji prospektu zgodnie z art. 3 ust. 2 Rozporządzenia 2017/1129, ale która zgodnie z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej wymaga publikacji memorandum informacyjnego (oferta publiczna Obligacji, w wyniku której zakładane wpływy brutto Emitenta na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1.000.000 EUR i mniej niż 5.000.000 EUR, i wraz z wpływami, które Emitent zamierzał uzyskać z tytułu ofert publicznych obligacji, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1.000.000 EUR i będą mniejsze niż 5.000.000 EUR).

Zakładane wpływy brutto Emitenta na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ceny emisyjnej Obligacji z uwzględnieniem kursu walutowego z dnia jej ustalenia (tj. EUR/PLN 4,2017 z dnia 12 marca 2025 r.), wyniosą około 4.521.979,20 EUR i stanowią nie mniej niż 1.000.000 EUR i mniej niż 5.000.000 EUR. W okresie ostatnich 12 miesięcy Emitent nie dokonywał ofert publicznych obligacji, które to oferty publiczne nie wymagałyby publikacji prospektu zgodnie z art. 3 ust. 2 Rozporządzenia 2017/1129, ale które zgodnie z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie wymagałyby publikacji memorandum informacyjnego lub które zgodnie z art. 37a Ustawy o Ofercie wymagałyby publikacji dokumentu zawierającego informacje o tej ofercie.

Memorandum nie było przedmiotem zatwierdzenia ani uprzedniej weryfikacji przez Komisję Nadzoru Finansowego.

**1.9. Wskazanie firmy (nazwy) i siedziby firmy inwestycyjnej, która będzie pośredniczyć w Ofercie papierów wartościowych objętych Memorandum oraz gwarantów emisji**

Firmą inwestycyjną pośredniczącą w przeprowadzeniu Oferty jest Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie („Firma Inwestycyjna”). W poniższej tabeli przedstawiono podstawowe dane dotyczące Firmy Inwestycyjnej:

<b>Nazwa i forma prawna:</b>	Noble Securities Spółka Akcyjna
<b>Siedziba i adres:</b>	ul. Prosta 67, 00-838 Warszawa
<b>KRS:</b>	0000018651, rejestr przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzony przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
<b>Numer telefonu:</b>	+48 12 422 31 00
<b>Strona internetowa:</b>	www.noblesecurities.pl
<b>Adres poczty elektronicznej:</b>	biuro@noblesecurities.pl

Na Datę Memorandum Emitent nie zawarł i nie planuje zawarcia umowy o gwarancję emisji Obligacji.

**1.10. Wskazanie firmy (nazwy) i siedziby agenta emisji**

Funkcję Agenta Emisji pełni Firma Inwestycyjna, tj. Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie. Szczegółowe informacje dotyczące Agenta Emisji zostały wskazane w pkt 1.9 Memorandum.

**1.11. Data ważności Memorandum oraz data, do której informacje aktualizujące Memorandum zostały uwzględnione w jego treści**

Memorandum zostanie opublikowane w dniu 13 marca 2025 r. Termin ważności Memorandum rozpoczyna się z chwilą jego publikacji i kończy się z Dniem Emisji (tj. z dniem zapisania Obligacji w Ewidencji) albo z chwilą podania przez Emitenta do publicznej wiadomości informacji o odwołaniu Oferty, lecz w każdym przypadku nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia publikacji Memorandum.

**1.12. Tryb, w jakim informacje o zmianie danych zawartych w Memorandum, w okresie jego ważności, będą podawane do publicznej wiadomości**

Nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność odnoszące się do informacji zawartych w Memorandum, które mogą wpłynąć na ocenę Obligacji i które wystąpiły lub zostały zauważone w okresie między udostępnieniem Memorandum a zakończeniem Oferty, Emitent wskaże, bez zbędnej zwłoki, w suplemencie do Memorandum. Suplement do Memorandum zostanie udostępniony do publicznej wiadomości w taki sam sposób, w jaki zostało udostępnione Memorandum, tj. poprzez jego publikację na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej: [www.noblesecurities.pl](http://www.noblesecurities.pl).

Informację powodującą zmianę treści Memorandum lub suplementów do Memorandum, w zakresie organizacji lub prowadzenia subskrypcji lub sprzedaży Obligacji, niewymagającą udostępnienia suplementu do Memorandum, Emitent udostępni do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego, w sposób, w jaki zostało udostępnione Memorandum, tj. poprzez jego publikację na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej: [www.noblesecurities.pl](http://www.noblesecurities.pl).

## SPIS TREŚCI

I.	WSTĘP .....	2
1.1.	Informacje o Emitencie .....	2
1.2.	Informacje o oferującym .....	2
1.3.	Informacje o tym, czy dane o wyemitowanych przez Emitenta obligacjach, wysokości zobowiązań Emitenta z tytułu tych papierów wartościowych oraz stopniu ich realizacji zostały udostępnione do publicznej wiadomości przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. ....	2
1.4.	Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji papierów wartościowych .....	2
1.5.	Firma (nazwa), siedziba i adres podmiotu udzielającego zabezpieczenia (gwarantującego), ze wskazaniem zabezpieczenia .....	3
1.6.	Cena emisyjna (sprzedaży) oferowanych papierów wartościowych albo sposób jej ustalenia oraz tryb i termin udostępnienia ceny do publicznej wiadomości .....	3
1.7.	Informacja odnośnie ograniczeń prowadzenia Oferty .....	3
1.8.	Wskazanie podstawy prawnej prowadzenia oferty publicznej na podstawie Memorandum .....	4
1.9.	Wskazanie firmy (nazwy) i siedziby firmy inwestycyjnej, która będzie pośredniczyć w Ofercie papierów wartościowych objętych Memorandum oraz gwarantów emisji .....	5
1.10.	Wskazanie firmy (nazwy) i siedziby agenta emisji .....	5
1.11.	Data ważności Memorandum oraz data, do której informacje aktualizujące Memorandum zostały uwzględnione w jego treści .....	5
1.12.	Tryb, w jakim informacje o zmianie danych zawartych w Memorandum, w okresie jego ważności, będą podawane do publicznej wiadomości .....	5
II.	CZYNNIKI RYZYKA .....	10
2.1.	Czynniki ryzyka, które mogą mieć wpływ na zdolność Emitenta do wypełniania na rzecz inwestorów zobowiązań wynikających z papierów wartościowych .....	10
2.2.	Czynniki związane z otoczeniem, w którym działa Emitent i Grupa Emitenta .....	12
2.3.	Czynniki ryzyka związane z Obligacjami .....	16
2.4.	Czynniki związane z Ofertą .....	23
2.5.	Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu .....	23
III.	OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAWARTE W MEMORANDUM .....	27
3.1.	Emitent .....	27
3.2.	Firma Inwestycyjna .....	28
IV.	DANE O EMISJI .....	29
4.1.	Szczegółowe określenie rodzajów, liczby oraz łącznej wartości emitowanych papierów wartościowych z wyszczególnieniem rodzajów uprzywilejowania, wszelkich ograniczeń co do przenoszenia praw z papierów wartościowych oraz zabezpieczeń lub świadczeń dodatkowych. ....	29
4.2.	Określenie podstawy prawnej emisji papierów wartościowych .....	31
4.3.	Wskazanie wszelkich praw i obowiązków z oferowanych papierów wartościowych .....	31
4.3.1.	Świadczenia z tytułu Obligacji .....	31
4.3.2.	Wysokość oprocentowania .....	32

4.3.3. Terminy, od których należy się oprocentowanie .....	34
4.3.4. Terminy ustalania praw do oprocentowania .....	35
4.3.5. Terminy wypłaty oprocentowania .....	35
4.3.6. Tabela Odsetkowa.....	35
4.3.7. Terminy i zasady wykupu papierów wartościowych .....	35
4.3.8. Zasady i sposób realizacji praw z papierów wartościowych, w tym wypłaty świadczeń pieniężnych przez Emitenta .....	36
4.3.9. Podmioty uczestniczące w realizacji praw z papierów wartościowych oraz zakres ich odpowiedzialności wobec nabywców i Emitenta oraz, w przypadku świadczeń pieniężnych, wskazanie waluty, w jakiej świadczenia te będą wypłacane .....	36
4.4. Określenie rodzaju, zakresu, formy i przedmiotu zabezpieczeń .....	37
4.5. Określenie innych praw wynikających z emitowanych lub sprzedawanych papierów wartościowych	44
4.6. Informacje o banku-reprezentancie, administratorze zastawu lub administratorze hipoteki, ustanowionych w związku z emisją Obligacji .....	44
4.7. Szczegółowe informacje o pierwszeństwie w spłacie zobowiązań wynikających z papierów wartościowych przed innymi zobowiązaniami Emitenta .....	47
4.8. Informacje o warunkach i sytuacjach, w których Emitent ma prawo albo jest obowiązany do wcześniejszego wykupu papierów wartościowych, jak również informacje o sytuacjach i warunkach, po spełnieniu których posiadacz papieru wartościowego uzyska prawo żądania wcześniejszego wykupu papieru wartościowego przez Emitenta.....	47
4.8.1. Natychmiastowy, wcześniejszy wykup Obligacji .....	48
4.8.2. Wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Obligatariuszy .....	48
4.8.3. Wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Emitenta .....	54
4.9. Wskazanie źródeł pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych papierów wartościowych .....	56
4.10. Wskazanie progu dojścia emisji do skutku.....	56
4.11. Informacje dotyczące obligacji przychodowych.....	56
4.12. Spłata zobowiązań z obligacji ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych obligacji.....	56
4.13. Informacje o kosztach emisji i przeprowadzenia oferty publicznej papierów wartościowych .....	56
4.14. Informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem papierami wartościowymi, w tym wskazanie płatnika podatku.....	56
4.15. Wskazanie stron umów o gwarancję emisji oraz istotnych postanowień tych umów.....	67
4.16. Określenie zasad dystrybucji oferowanych papierów wartościowych.....	67
4.16.1. Grupa inwestorów, do których Oferta jest kierowana.....	67
4.16.2. Terminy otwarcia i zamknięcia subskrypcji lub sprzedaży .....	68
4.16.3. Zasady, miejsca i terminy składania zapisów oraz termin związania zapisem .....	68
4.16.4. Zasady, miejsca i terminy dokonywania wpłat oraz skutków prawnych niedokonania wpłaty w oznaczonym terminie lub wniesienia wpłaty niepełnej .....	70

4.16.5. Informacje o uprawnieniach zapisujących się osób do uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu wraz z warunkami, jakie muszą być spełnione, aby takie uchylenie było skuteczne .....	71
4.16.6. Terminy i szczegółowe zasady przydziału papierów wartościowych .....	71
4.16.7. Zasady oraz terminy rozliczenia wpłat i zwrotu nadpłaconych kwot.....	72
4.16.8. Przypadki, w których Oferta może nie dojść do skutku lub Emitent może odstąpić od jej przeprowadzenia.....	72
4.16.9. Sposób i forma ogłoszenia o dojściu albo niedojściu oferty do skutku oraz sposobie i terminie zwrotu wpłaconych kwot, oraz o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty lub jej odwołaniu.....	72
4.17. Wskazanie celów emisji papierów wartościowych, które mają być realizowane z uzyskanych wpływów z emisji, wraz ze wskazaniem planowanej wielkości wpływów, określeniem, jaka część tych wpływów będzie przeznaczona na każdy z wymienionych celów, oraz wskazanie, czy cele emisji mogą ulec zmianie.....	72
V. DANE O EMITENCIE .....	74
5.1. Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz numerem telefonu lub faksu, adres głównej strony internetowej i adres poczty elektronicznej, identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej .....	74
5.2. Wskazanie czasu trwania Emitenta.....	74
5.3. Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony Emitent .....	74
5.4. Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie Emitenta do właściwego rejestru, a w przypadku gdy emitent jest podmiotem, którego utworzenie wymagało uzyskania zezwolenia - przedmiot i numer zezwolenia, ze wskazaniem organu, który je wydał.....	74
5.5. Krótki opis historii Emitenta i jego Grupy .....	74
5.6. Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) Emitenta oraz zasad ich tworzenia.....	79
5.7. Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego .....	80
5.8. Wskazanie, na jakich rynkach papierów wartościowych są lub były notowane papiery wartościowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe.....	80
5.9. Informacje o ratingu przyznanym Emitentowi lub emitowanym przez niego papierom wartościowym .....	80
5.10. Informacje o wszczętych wobec Emitenta i jego Grupy postępowaniach: upadłościowym, układowym, ugodowym, arbitrażowym, egzekucyjnym i likwidacyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta lub Grupy .....	80
5.11. Informacje o wszystkich innych postępowaniach przed organami administracji publicznej, postępowaniach sądowych lub arbitrażowych, w tym o postępowaniach w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takich, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta lub Grupy .....	80
5.12. Zobowiązania Emitenta i Grupy, w szczególności kształtujące jego sytuację ekonomiczną i finansową, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych.....	81

5.13.	Informacje o nietypowych zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowymi, zamieszczonymi w Memorandum.....	83
5.14.	Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji finansowej i majątkowej Emitenta i jego Grupy oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Memorandum .....	83
5.15.	Prognozy wyników finansowych Emitenta lub jego Grupy .....	83
5.16.	Informacje dotyczące osób zarządzających i osób nadzorujących Emitenta .....	84
5.17.	Dane o strukturze akcjonariatu Emitenta, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu, z uwzględnieniem podmiotów, o których mowa w art. 87 ust. 1 pkt 5 Ustawy o Ofercie Publicznej.....	90
5.18.	Podstawowe informacje o działalności gospodarczej Emitenta i jego Grupy, ze wskazaniem w szczególności produktów, rynków zbytu, posiadanych istotnych zezwoleń i koncesji .....	90
5.19.	Inne informacje dotyczące prowadzonej przez Emitenta działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez Emitenta jego zobowiązań z emitowanych papierów wartościowych .....	107
5.20.	Spłata zobowiązań z obligacji ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych obligacji.....	107
VI.	INFORMACJE O SPRAWOZDANIACH FINANSOWYCH.....	108
VII.	ZAŁĄCZNIKI .....	189
7.1.	Odpis aktualny KRS dla Emitenta .....	190
7.2.	Aktualny tekst statutu Emitenta .....	202
7.3.	Uchwały o Programie .....	215
7.4.	Uchwały Emisyjne .....	220
7.5.	Warunki Emisji Obligacji .....	226
7.6.	Umowa z AZ .....	276
7.7.	Wzór formularza zapisu .....	292
7.8.	Definicje i objaśnienia skrótów .....	298

## II. CZYNNIKI RYZYKA

Przed podjęciem decyzji o dokonaniu inwestycji w Obligacje potencjalni inwestorzy powinni starannie przeanalizować czynniki ryzyka przedstawione poniżej oraz inne informacje zawarte w Memorandum. Realizacja jednego lub kilku z wymienionych ryzyk samodzielnie lub w połączeniu z innymi okolicznościami może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność Emitenta i Grupy Emitenta, ich sytuację finansową, wyniki działalności lub płynność finansową, co z kolei może skutkować obniżeniem lub utratą przez Emitenta zdolności do wykonania zobowiązań z Obligacji, a tym samym poniesieniem przez Obligatariuszy straty równej całości lub części inwestycji w Obligacje.

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

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

### **2.1. Czynniki ryzyka, które mogą mieć wpływ na zdolność Emitenta do wypełniania na rzecz inwestorów zobowiązań wynikających z papierów wartościowych**

#### ***Ryzyko refinansowania i ograniczony dostęp do zewnętrznych źródeł finansowania***

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

Na Datę Memorandum, jednostkowo najwyższymi zobowiązaniami Grupy Emitenta są przyznane przez VELO BANK S.A. kredyt budowlany na realizację inwestycji Na Zdrowiu IV w Łodzi i II etapu inwestycji Marymoncka w Warszawie na kwotę 40.000.000 (czterdzieści milionów) złotych, którego termin spłaty przypada 20 czerwca 2025 r. i kredyt odnawialny na kwotę 20.000.000 (dwadzieścia milionów) złotych, którego termin spłaty przypada 30 grudnia 2026 r. Na Datę Memorandum pozostające do spłaty saldo obu kredytów wyniosło łącznie 33.882.405,96 (trzydzieści trzy miliony osiemset osiemdziesiąt dwa tysiące czterysta pięć 96/100) złotych. Należy mieć na uwadze, że termin spłaty kredytów przypada przed Dniem Wykupu Obligacji i może częściowo ograniczyć zdolność Grupy Emitenta do obsługi innych zobowiązań, w tym zobowiązań z tytułu Obligacji, a w przypadku braku spłaty kredytu postawić w stan wymagalności również inne zobowiązania Grupy Emitenta, co może negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy Emitenta. Emitent przewiduje, że źródłem spłaty ww. zobowiązań będą środki uzyskane ze sprzedaży aktywów Grupy Emitenta i wypracowane wyniki finansowe, a w ostateczności także pozyskane nowe finansowanie dłużne lub rolowanie (refinansowanie) kredytu.

Zobowiązania z tytułu obligacji stanowią, obok zobowiązań z tytułu kredytów, drugą istotną część łącznego finansowania pozyskiwanego przez Grupę Emitenta. Na Datę Memorandum pozostające do spłaty zobowiązania z tytułu obligacji (według ich wartości nominalnej) wyniosły łącznie 40.100.000 (czterdzieści milionów sto tysięcy) złotych. Emitent terminowo spłaca zobowiązania z tytułu obligacji, w tym niektóre ze zobowiązań spłaca przed terminem ich wykupu. Nie można jednak wykluczyć, że w przyszłości pojawią się trudności z terminową obsługą zobowiązań z tytułu obligacji, w tym w szczególności ograniczenia w możliwości refinansowania ich kolejnymi seriami obligacji.

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

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

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

Emitent ocenia istotność ryzyka jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

### ***Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji***

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

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

Skutkiem niedokonania wykupu Obligacji w terminie może być upadłość Emitenta, co w konsekwencji dla inwestora oznacza ryzyko utraty całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje. Odsetki mogą także nie zostać wypłacone na skutek zajęcia środków pieniężnych Emitenta w egzekucji prowadzonej przeciwko Emitentowi lub problemów technicznych. Dodatkowo Warunki Emisji zawierają szereg klauzul, których naruszenie daje prawo Obligatariuszowi (po spełnieniu określonych działań i wypełnieniu odpowiedniej procedury) do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez Emitenta. W szczególności istnieje ryzyko, że w przypadku zażądania wcześniejszego wykupu Obligacji, Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków na realizację takiego żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. W wypadku niewypłacalności Emitenta oraz w wypadku jego upadłości lub restrukturyzacji Obligatariusz może nie odzyskać całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje. Emitent może stać się niewypłacalny, jeżeli utraci zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych, albo gdy jego zobowiązania pieniężne będą przekraczać wartość jego majątku. W sytuacji niewypłacalności może zostać ogłoszona upadłość Emitenta. W takiej sytuacji spłata jego zobowiązań, a w tym zobowiązań z Obligacji, będzie podlegała regulacjom Prawa Upadłościowego. Przepisy te uniemożliwiają również skuteczną realizację przez Obligatariuszy uprawnień do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. Skutkiem ogłoszenia upadłości Emitenta będzie natychmiastowa wymagalność jego zobowiązań, w tym zobowiązań z Obligacji. Wierzyciele będą zaspokajani na zasadach i w kolejności wskazanej w przepisach Prawa Upadłościowego. Zgodnie z tymi przepisami, wierzycielności z Obligacji będą zaspokajane po zaspokojeniu m.in. kosztów postępowania upadłościowego, należności pracowników powstałych przed ogłoszeniem upadłości, składek na ubezpieczenie społeczne za trzy ostatnie lata przed ogłoszeniem upadłości. Pomimo niewypłacalności Emitenta, wniosek o ogłoszenie upadłości może zostać oddalony lub postępowanie upadłościowe może zostać umorzony z uwagi na brak majątku Emitenta wystarczającego na zaspokojenie kosztów postępowania lub jeżeli majątek ten wystarcza jedynie na zaspokojenie tych kosztów. W razie

niewypłacalności lub zagrożenia niewypłacalnością Emitenta, jego zobowiązania, w tym zobowiązania z Obligacji, mogą również podlegać restrukturyzacji, w trybie przepisów Prawa Restrukturyzacyjnego. W razie wszczęcia postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego, prowadzenie egzekucji wobec Emitenta w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji może nie być możliwe lub może być ograniczone przez przepisy prawa lub przez orzeczenia sądu, w szczególności w kontekście ograniczeń co do możliwości wykupu Obligacji, jakie przepisy ww. aktów prawnych przewidują w przypadku złożenia wniosku o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego lub otwarcia tego postępowania, czy też w przypadku złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości lub ogłoszenia upadłości Emitenta. Inwestorzy podejmując decyzje inwestycyjne powinni więc być w szczególności świadomi wysokiego ryzyka związanego z inwestowaniem wszystkich środków w obligacje jednego podmiotu i związanej z tym konieczności zachowania stosownej dywersyfikacji inwestycji.

Emitent ocenia istotność ryzyka jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

#### ***Ryzyko utraty płynności finansowej***

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

Emitent ocenia istotność ryzyka jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

#### ***Ryzyko związane z pozyskiwaniem finansowania dłużnego***

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

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

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako wysokie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

#### ***Ryzyko walutowe***

Grupa prowadzi swoją działalność w ramach jednego kraju, Polski, w związku z czym ryzyko walutowe jest ograniczone. Jednakże, część kredytów i pożyczek wyrażona jest w EUR, w związku z czym istnieje ryzyko związane ze zmianami kursów. Jedynie niewielka część przychodów z tytułu najmu Grupy Emitenta jest również wyrażona w EUR, co w małym stopniu ogranicza powyższe ryzyko. Ryzyko walutowe jest na bieżąco oceniane przez kadrę zarządzającą Emitenta na zasadach ogólnych oraz na zasadzie indywidualnej, a w przypadkach wymagających działań, podejmuje odpowiednie kroki w celu ograniczenia ryzyka walutowego.

Emitent ocenia istotność ryzyka i prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

## **2.2. Czynniki związane z otoczeniem, w którym działa Emitent i Grupa Emitenta**

#### ***Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich***

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

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

Emitent ocenia istotność ryzyka jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

#### ***Ryzyko związane ze zmianą cen nieruchomości oraz warunków najmu***

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

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

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

#### ***Ryzyko związane z utratą najemców nieruchomości komercyjnych***

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

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

#### ***Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną***

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

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

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

#### ***Ryzyko związane z sytuacją geopolityczną i konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy***

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

Przykładem jest wojna w Ukrainie, która wpłynęła na dostępność surowców, stabilność rynków finansowych i otoczenie gospodarcze w całym regionie. Kontynuacja wojny może spowodować kolejne rozszerzenia pakietów dotychczas nałożonych sankcji gospodarczych, dalsze zaburzenia w łańcuchach dostaw, ograniczenie dostępności podwykonawców oraz ogólny wzrost cen materiałów wynikający m. in. z rosnących cen energii, co z kolei może przełożyć się w sposób istotny na koszty realizacji inwestycji prowadzonych przez Grupę Emitenta. Z drugiej strony, niepewność geopolityczna powoduje, że inwestorzy wykazują większą ostrożność przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnych, co z kolei w połączeniu z wysokim kosztem kapitału może prowadzić do czasowego spowolnienia na rynku nieruchomości komercyjnych, w tym w szczególności do spadku wycen nieruchomości, wstrzymania zakupów nowych nieruchomości czy trudności z komercjalizacją powierzchni.

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

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

#### ***Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich***

Projekty deweloperskie wymagają ponoszenia znacznym nakładów finansowych, zarówno w fazie przygotowania (nabycie gruntu, prace projektowe), jak i w fazie budowy (koszty materiałów, usług, podwykonawców, finansowania). Prace budowlane mogą rozpocząć się w okresie od kilku miesięcy do nawet kilku lat od nabycia gruntu oraz po uzyskaniu niezbędnych pozwoleń. Z uwagi na długi czas realizacji inwestycji i znaczne zaangażowanie kapitałowe projekty te obarczone są wieloma istotnymi czynnikami ryzyka. Do czynników ryzyka można zaliczyć zarówno czynniki atmosferyczne (np. przedłużająca się lub ciężka zima), jak również m.in.: nieuzyskanie pozwoleń budowlanych, pozwoleń na użytkowanie, przedłużanie się postępowań administracyjnych o wydanie wyżej wymienionych decyzji, opóźnienia w procesie budowlanym, wzrost kosztów budowy ponad założone w biznesplanie inwestycji, spowodowany wzrostem cen materiałów czy niekorzystnymi warunkami atmosferycznymi, niewyłaćnością podwykonawców, nienależytym wykonaniem zobowiązań przez podwykonawców, niedoborem sprzętu budowlanego, zmianami w przepisach regulujących wykorzystywanie gruntów. Ryzyko może zrealizować się również w przypadku wystąpienia czynnika ludzkiego, takiego jak błędy projektowe czy błędy w procedurach. Wystąpienie któregośkolwiek z opisanych powyżej zdarzeń może spowodować opóźnienia w procesie inwestycyjnym, wzrost kosztów lub nieodpowiednią jakość wykonanych prac. Powyższe może skutkować powstaniem roszczeń przeciwko Emitentowi, a także mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Grupy Emitenta.

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

#### ***Ryzyko związane ze współpracą z generalnym wykonawcą oraz podwykonawcami***

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

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

#### ***Ryzyko konkurencji ze strony innych podmiotów***

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

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

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

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

### **2.3. Czynniki ryzyka związane z Obligacjami**

#### ***Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji***

Obligacje są emitowane jako niezabezpieczone. Zgodnie z Warunkami Emisji, Obligacje zostaną zabezpieczone po Dniu Emisji w drodze ustanowienia Hipoteki na rzecz Administratora Zabezpieczeń (działającego na podstawie Umowy z AZ w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy). Zgodnie z Warunkami Emisji, Emitent zobowiązany jest w szczególności spowodować, że nie później niż w Dniu Przydziału WAN 26 i W.A. 2000 (jako właściciele Nieruchomości) złożą na rzecz Administratora Zabezpieczeń w formie aktu notarialnego, oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki. Zgodnie z art. 67 Ustawy o księgach wieczystych i hipotece, do powstania hipoteki niezbędny jest wpis do księgi wieczystej.

Nie ma pewności, że przedmiot Hipoteki w pełni pokryje zobowiązania wynikające z Obligacji. Ustanawiając Hipotekę jako zabezpieczenie wierzytelności wynikających z Obligacji Emitent jest obowiązany poddać przedmiot Hipoteki wycenie przez podmiot, który posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność. Wartość takiej wyceny może być zmienna w czasie i na jej wysokość mogą wpłynąć różne czynniki, w tym w szczególności rozpoczęcie procesu inwestycyjnego na Nieruchomości, czynniki makro i mikroekonomiczne, reputacja Emitenta, a także wszczęcie określonych postępowań (w tym administracyjnych) lub możliwość ich wzruszenia lub wznowienia.

Przedstawiona w załącznikach do Warunków Emisji wycena przedmiotów Hipoteki została sporządzona przez niezależnego rzeczoznawcę przy zastosowaniu trzech metodologii wyceny, tj. w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej, w podejściu mieszanym metodą pozostałościową i w podejściu dochodowym poprzez dyskontowanie strumieni dochodów. Wycena w podejściu mieszanym metodą pozostałościową przedstawia wartość bieżącą Nieruchomości uwzględniającą ich rozwój polegający na uzyskaniu odpowiednich zgód i realizacji inwestycji w ramach założonego przeciętnego budżetu kosztowego z uwzględnieniem zysków inwestora na poziomie zbliżonym do uzyskiwanych na rynku dla nieruchomości podobnych, zaś wycena w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej przedstawia wartość bieżącą Nieruchomości na podstawie cen uzyskiwanych w transakcjach dla nieruchomości podobnych przy zastosowaniu współczynnika korygującego odzwierciedlającego indywidualne cechy danej Nieruchomości. Z kolei wycena w podejściu dochodowym przedstawia wartość przyszłą Nieruchomości przy założeniu zrealizowania na nich opisanego w wycenie przedsięwzięcia inwestycyjnego. Na Datę Memorandum, dla Nieruchomości stanowiących przedmiot Hipoteki nie zostały wydane zgody, ani nie zostały rozpoczęte procesy inwestycyjne. Nie ma pewności, że w przyszłości takie zgody zostaną wydane lub zostaną rozpoczęte procesy inwestycyjne. Rozpoczęcie procesu inwestycyjnego, poza uzyskaniem właściwych zgód, może być uzależnione w szczególności od zawarcia umów przednajmu, zabezpieczenia wymaganego finansowania na realizację danego przedsięwzięcia jak również zakontraktowania robót budowlanych. Dochodzenie zaspokojenia wierzytelności z tytułu Obligacji przed

uzyskaniem właściwych zgód dla Nieruchomości może mieć wpływ na wartość środków pieniężnych jaka będzie możliwa do uzyskania w ramach postępowań sądowych, egzekucyjnych lub innych, która może znacząco odbiegać od tej przedstawionej w wycenie. Nie ma pewności, że rozpoczęcie procesu inwestycyjnego po otrzymaniu wymaganych zgód, w tym rozpoczęcie i nieukończenie takiego procesu, wpłynie na wzrost wartości Nieruchomości. Nie można jednak wykluczyć, że przed Dniem Wykupu proces inwestycyjny zostanie zakończony, a Nieruchomość sprzedana. Cena sprzedaży Nieruchomości może być uzależniona od wielu czynników, w tym poziomu wynajęcia i jakości zawartych umów najmu, standardu realizacji, popytu ze strony inwestorów czy dostępności konkurencyjnych inwestycji. Zgodnie z Warunkami Emisji, Nieruchomość może zostać sprzedana wyłącznie po spełnieniu warunków określonych w Warunkach Emisji, w tym po cenie nie niższej niż wyższa z następujących wartości: (i) wycena wykazana w operacie szacunkowym sporządzonym dla Nieruchomości stanowiącym załącznik do Warunków Emisji lub (ii) wartość Nieruchomości wykazana w Cyklicznej Wycenie – w przypadku udostępnienia po dniu sporządzenia Warunków Emisji Cyklicznej Wyceny takiej Nieruchomości. Nie ma pewności, że po zakończeniu inwestycji dojdzie do sprzedaży Nieruchomości na warunkach przewidzianych w Warunkach Emisji. Dojście do skutku takiej sprzedaży będzie oznaczało materializację ryzyka Wcześniejszego Wykupu Obligacji opisanego w Memorandum w sekcji czynników ryzyka związanych z Obligacjami.

Zgodnie z aktualnym sposobem korzystania, Nieruchomości stanowią nieruchomości rolne/ grunty orne, do których zastosowanie ma Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Przepisy tej ustawy w określonych przypadkach przyznają KOWR (Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa działający na rzecz Skarbu Państwa) prawo pierwokupu bądź prawo nabycia nieruchomości rolnej. Nie ma pewności, że sprzedaż Nieruchomości nastąpi po zmianie jej aktualnego sposobu korzystania, w związku z czym należy liczyć się z tym, że taki proces sprzedaży, w tym w szczególności (i) szczególne zbycie przedmiotu Hipoteki na zasadach określonych w pkt 15.14 Warunków Emisji, (ii) sprzedaż w toku postępowania egzekucyjnego z zabezpieczenia Obligacji, (iii) sprzedaż w toku postępowania upadłościowego WAN 26 lub W.A. 2000, będzie wymagał uwzględnienia przepisów Ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Zgodnie z tą ustawą, KOWR może skorzystać z prawa pierwokupu i prawa nabycia (tj. złożyć oświadczenie o nabyciu danej nieruchomości rolnej) w terminie miesiąca od otrzymania warunkowej umowy sprzedaży lub stosownego zawiadomienia, co może mieć wpływ na czas potrzebny na przeprowadzenie procesu sprzedaży przedmiotu Hipoteki. Jeżeli cena sprzedaży przedmiotu Hipoteki będzie rażąco odbiegać od jego wartości rynkowej, KOWR może w terminie 14 dni od dnia złożenia oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu, wystąpić do sądu o ustalenie ceny tej nieruchomości, co może mieć wpływ na cenę sprzedaży przedmiotu Hipoteki.

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

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

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

#### ***Ryzyko związane z postępowaniem upadłościowym lub restrukturyzacyjnym***

Emitent wskazuje na ryzyko braku możliwości realizacji przez Obligatariuszy uprawnień do żądania Wcześniejszego Wykupu obligacji, w kontekście przepisów Prawa Restrukturyzacyjnego i Prawa Upadłościowego, a w szczególności w kontekście ograniczeń co do możliwości wykupu obligacji jakie przepisy ww. aktów prawnych

przewidują w przypadku złożenia wniosku o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego i/lub otwarcia tego postępowania, czy też w przypadku złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i/lub ogłoszenia upadłości Emitenta.

Dodatkowo Emitent wskazuje, że w przypadku otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego wobec Emitenta, wierzytelności obligatariuszy nie będą wyłączone spod układu w części znajdującej pokrycie w wartości przedmiotu zabezpieczenia zgodnie z art. 151 ust. 2 Prawo Restrukturyzacyjne, gdyż Hipoteka zostanie ustanowiona na mieniu należącym do podmiotów trzecich. Tym samym w przypadku otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego wobec Emitenta zastosowania będą miały przepisy art. 362 i nast. Prawa Restrukturyzacyjnego, prawa i obowiązki obligatariuszy będzie wykonywać kurator obligatariuszy ustanowiony przez sąd.

Nie wyklucza to jednak możliwości zaspokojenia praw Obligatariuszy z Hipoteki ustanowionej na Nieruchomościach.

Istotne znaczenie w tym kontekście ma jednak ryzyko długiego czasu rozpoznania wniosku o wpis Hipoteki przez sąd wieczystoksięgowy lub jego oddalenie. W przypadku, gdy przed rozpoznaniem wniosku o wpis sąd ogłosi upadłość lub otworzy postępowanie restrukturyzacyjne WAN 26 lub W.A. 2000, tj. podmiotów, które są właścicielami Nieruchomości, na których ma być ustanowiona Hipoteka, wpisanie hipoteki do księgi wieczystej prowadzonej dla danej Nieruchomości stanie się niedopuszczalne. Wyjątkiem jest sytuacja, gdy wniosek o ogłoszenie upadłości lub otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego zostanie złożony w sądzie po upływie sześciu miesięcy od złożenia wniosku o wpis hipoteki – wówczas wpis będzie dopuszczalny, pomimo ogłoszenia upadłości lub otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego.

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

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

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

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

#### ***Ryzyko nieprawidłowego działania Administratora Zabezpieczeń***

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

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

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

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

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

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

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

Zgodnie z Rozporządzeniem o Wskaźnikach Referencyjnych oraz Ustawą o Nadzorze Makroostrożnościowym, Minister właściwy do spraw instytucji finansowych jest władny do określenia, w drodze rozporządzenia, zamiennika lub zamienników kluczowego wskaźnika referencyjnego w przypadku wystąpienia określonych w Rozporządzeniu o Wskaźnikach Referencyjnych zdarzeń związanych z zaprzestaniem lub prowadzących do zaprzestania publikowania kluczowego wskaźnika referencyjnego przez jego administratora, takich jak (i) wydanie przez KNF publicznego oświadczenia lub opublikowanie przez KNF informacji, że dany kluczowy wskaźnik referencyjny nie odzwierciedla już danego rynku lub realiów gospodarczych lub (ii) wycofanie lub zawieszenie zezwolenia na prowadzenie przez dany podmiot działalności jako administrator wskaźników referencyjnych stóp procentowych. Minister właściwy do spraw instytucji finansowych określa zamiennik kluczowego wskaźnika referencyjnego, uwzględniając rekomendację Komitetu Stabilności Finansowej wydawaną w oparciu o stanowisko KNF. W przypadku zaprzestania publikowania przez GPW Benchmark S.A. wskaźnika referencyjnego WIBOR, oprocentowanie Obligacji będzie zatem ustalane w oparciu o zamiennik tego wskaźnika referencyjnego określony przez Ministra właściwego do spraw instytucji finansowych. Warunki Emisji zawierają postanowienia regulujące sposób ustalenia Stopy Bazowej w przypadku zaprzestania opracowywania i publikowania przyjętego wskaźnika referencyjnego, w tym dotyczącego WIBOR.

Zgodnie z informacją z 10 grudnia 2024 roku, Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej („KS NGR”) podjął decyzję o wyborze propozycji indeksu z rodziny WIRF, o technicznej nazwie WIRF– (bazującego na depozytach niezabezpieczonych Instytucji Kredytowych i Instytucji Finansowych), jako docelowego wskaźnika referencyjnego stopy procentowej, który miałby zastąpić wskaźnik referencyjny WIBOR. Administratorem WIRF w rozumieniu Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych będzie GPW Benchmark S.A. Po zapoznaniu się z opiniami dotyczącymi aspektów prawnych, rynkowych i marketingowych, KS NGR podjął 24 stycznia 2025 roku decyzję, o wyborze docelowej nazwy POLSTR (Polish Short Term Rate) dla propozycji indeksu.

Kolejnym krokiem KS NGR będzie zaktualizowanie Mapy Drogowej w ramach dotychczasowego harmonogramu działań mających na celu zastąpienie wskaźnika referencyjnego WIBOR oraz zweryfikowanie i zaktualizowanie wydanych dotychczas rekomendacji, w szczególności dotyczących standardów stosowania nowego docelowego wskaźnika w nowych produktach, w których stosowany jest wskaźnik referencyjny WIBOR.

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

referencyjny zastępujący WIBOR będzie wyższy niż sam WIBOR, dla inwestora oznaczać będzie to większą rentowność Obligacji, a dla Emitenta wyższe koszty finansowania dłużnego.

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

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako wysokie.

#### ***Ryzyko zmiany stopy procentowej***

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

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako wysokie.

#### ***Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji***

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

Można się spodziewać, że Emitent skorzysta z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji w sytuacji, gdy dokona sprzedaży któregokolwiek z przedmiotów Hipoteki lub jego potencjalne koszty finansowania będą niższe niż oprocentowanie Obligacji, w tym w szczególności pozyska finansowanie dłużne na korzystniejszych warunkach niż Obligacje. W takim okresie Inwestorzy mogą nie mieć możliwości zainwestowania środków uzyskanych z Wcześniejszego Wykupu Obligacji w sposób, który zapewniłby im stopę zwrotu w takiej wysokości jak zakładana stopa zwrotu z Obligacji będących przedmiotem Wcześniejszego Wykupu.

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

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

#### ***Ryzyko nieustanowienia zabezpieczenia***

Obligacje są emitowane jako niezabezpieczone. Zgodnie z Warunkami Emisji, Emitent zobowiązany jest spowodować złożenie przez WAN 26 oraz W.A. 2000 w formie aktu notarialnego oświadczeń o ustanowieniu Hipoteki do Dnia Przydziału, jednak zabezpieczenie Obligacji w postaci Cesji praw z polis może zostać ustanowione w przyszłości. Zgodnie z art. 67 Ustawy o księgach wieczystych i hipotece, do powstania Hipoteki niezbędny jest wpis do księgi wieczystej.

Emitent zobowiązany jest spowodować by doszło do ustanowienia wszystkich zabezpieczeń Obligacji w terminach określonych w Warunkach Emisji. Istnieje ryzyko, że nie dojdzie do ustanowienia wszystkich zabezpieczeń Obligacji, w tym w szczególności z uwagi na podejmowanie przez WAN 26 lub W.A. 2000 będących właścicielami Nieruchomości czynności skutkujących bądź mogących skutkować odwołaniem lub wycofaniem wniosku o wpis Hipoteki w odpowiedniej księdze wieczystej prowadzonej dla danej Nieruchomości, na które to

działania Emitent może nie mieć wpływu lub sąd wieczystoksięgowy może odmówić dokonania takiego wpisu z przyczyn formalnych lub merytorycznych. Należy również brać pod uwagę, że ustanowione już zabezpieczenia zostaną uznane za bezskuteczne, albo dojdzie do ustanowienia ich (tj. dokonania odpowiednich wpisów w działach IV ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości) po terminie przewidzianym w Warunkach Emisji, w związku z czym Obligatariuszom będzie przysługiwało prawo do żądania Wcześniejszego Wykupu.

Dokonanie przydziału Obligacji uzależnione jest w szczególności od złożenia przez WAN 26 i W.A. 2000 stosownych oświadczeń o ustanowieniu Hipoteki. W przypadku braku złożenia takich oświadczeń w terminie przewidzianym w Warunkach Emisji, Emitent nie dokona przydziału Obligacji, a co za tym idzie emisja nie dojdzie do skutku.

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

#### ***Ryzyko uznania Hipoteki na nieruchomościach za bezskuteczną***

Zgodnie z art. 127 Prawa Upadłościowego istnieje ryzyko związane z możliwością uznania za bezskuteczne ustanowienia zabezpieczenia (w tym ustanowienia Hipoteki) dokonane przez upadłego w ciągu 6 (sześciu) miesięcy przed dniem złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości. Natomiast zgodnie z art. 130 Prawa Upadłościowego sędzia-komisarz na wniosek syndyka uzna za bezskuteczne w stosunku do masy upadłości obciążenie majątku upadłego hipoteką, jeżeli upadły nie był dłużnikiem osobistym zabezpieczonego wierzyciela, a obciążenie to zostało ustanowione w ciągu roku przed dniem złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i w związku z jego ustanowieniem upadły nie otrzymał żadnego świadczenia lub otrzymał świadczenie, które jest niewspółmiernie niskie do wartości udzielanego zabezpieczenia.

Emitent oraz właściciele Nieruchomości, na których zostanie ustanowiona Hipoteka zamierzają, do dnia złożenia przez WAN 26 i W.A. 2000 oświadczeń o ustanowieniu przedmiotowego zabezpieczenia rzeczowego, zawrzeć odpłatne umowy udostępnienia Nieruchomości na zabezpieczenie. Na podstawie przedmiotowych umów właściciele Nieruchomości zobowiążą się ustanowić Hipotekę w zamian za wynagrodzenie. Zgodnie z deklaracją Emitenta, ww. umowy będą obowiązywać do Dnia Wykupu Obligacji, a zmiana każdej z umów wymagać będzie porozumienia obu stron i formy pisemnej.

W sytuacji ogłoszenia upadłości WAN 26 lub W.A. 2000 i braku zawarcia przez Emitenta odpowiednio ze spółką WAN 26 lub W.A. 2000 wskazanych wyżej umów, a tym samym braku otrzymania przez właścicieli Nieruchomości stosownych wynagrodzeń z tytułu ich udostępnienia pod zabezpieczenie Obligacji, zrealizuje się przesłanka wskazana w art. 130 Prawa Upadłościowego, tj. uznanie za bezskuteczne obciążenia majątku dłużnika rzeczowego Hipoteką w stosunku do jego masy upadłości w przypadku ogłoszenia jego upadłości.

W przypadku ogłoszenia upadłości WAN 26 lub W.A. 2000 istnieje również ryzyko, że pomimo otrzymania takiego wynagrodzenia, o którym mowa w akapicie powyżej, Hipoteka zostanie uznana przez sędziego-komisarza za bezskuteczną w stosunku do masy upadłości, jeżeli takie wynagrodzenie będzie niewspółmiernie niskie do wartości udzielanego zabezpieczenia.

W takich przypadkach, Obligatariusze nie będą mogli zaspokoić swoich roszczeń z przedmiotu tej Hipoteki.

Istotne znaczenie w tym kontekście ma jednak ryzyko długiego czasu rozpoznania wniosku o wpis Hipoteki przez sąd wieczystoksięgowy lub jego oddalenie. W przypadku, gdy przed rozpoznaniem wniosku o wpis sąd ogłosi upadłość lub otworzy postępowanie restrukturyzacyjne WAN 26 lub W.A. 2000, tj. podmiotów, które są właścicielami Nieruchomości, na których ma być ustanowiona Hipoteka, wpisanie hipoteki do księgi wieczystej prowadzonej dla danej Nieruchomości stanie się niedopuszczalne. Wyjątkiem jest sytuacja, gdy wniosek o ogłoszenie upadłości lub otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego zostanie złożony w sądzie po upływie sześciu miesięcy od złożenia wniosku o wpis hipoteki – wówczas wpis będzie dopuszczalny, pomimo ogłoszenia upadłości lub otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego.

Przed podjęciem decyzji inwestycyjnej w Obligacje, Inwestorzy powinni być świadomi, iż Nieruchomość stanowiąca zabezpieczenie Obligacji w przypadku upadłości Emitenta nie będzie wchodzić do masy upadłości

Emitenta zgodnie z art. 62-63 Prawa Upadłościowego, gdyż tworzące nią nieruchomości są własnością podmiotów trzecich, i nie będą miały zastosowania przepisy art. 483 i następane Prawa Upadłościowego.

Powyższe nie wyklucza jednak, aby Obligatariusze działający jako wierzyciele hipoteczni na podstawie Ustawy o księgach wieczystych i hipotece mogli dochodzić swoich praw z Obligacji poprzez zaspokojenia z Nieruchomości w drodze egzekucji na zasadach ogólnych.

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

***Ryzyko czasowego braku zabezpieczenia, niewpisania hipoteki lub wpisanie hipoteki z niższym pierwszeństwem***

Zgodnie z Warunkami Emisji, na moment rozpoczęcia emisji Obligacji, wierzytelności z Obligacji są niezabezpieczone, przy czym Emitent podejmie działania w celu ustanowienia zabezpieczeń przewidzianych w Warunkach Emisji. Zabezpieczenie w formie Hipoteki zostanie ustanowione, tj. wpisane w dziale IV odpowiednich ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości, po Dniu Emisji (po zapisaniu Obligacji w Ewidencji). Zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji Obligacji, Emitent zobowiązany jest spowodować by Hipoteka została wpisana z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia do dnia 31 marca 2026 r. Istnieje ryzyko, że Hipoteka nie zostanie wpisana w powyższym terminie z jakichkolwiek powodów. Istotne znaczenie w tym kontekście może mieć ryzyko długiego czasu rozpoznania wniosku o wpis hipoteki przez właściwy sąd wieczystoksięgowy lub oddalenie wniosku o wpis hipoteki. Na datę sporządzenia niniejszego Memorandum, Nieruchomość 3, Nieruchomość 4 i Nieruchomość 5 obciążone są hipotekami umownymi na rzecz innych wierzycieli. W dniu 5 marca 2025 r. Emitent złożył drogą korespondencyjną w odpowiednim sądzie wieczystoksięgowym wniosek o wykreślenie hipoteki na Nieruchomości 3 i Nieruchomości 4, zaś niezwłocznie po spłacie zobowiązań z tytułu obligacji serii B Emitenta, przy czym nie później niż w terminie 10 Dni Roboczych od dnia wykupu obligacji serii B Emitenta, Emitent zobowiązał się doprowadzić do złożenia przez W.A. 2000 w odpowiednim sądzie wieczystoksięgowym wniosku o wykreślenie hipoteki na Nieruchomości 5. Istnieje ryzyko, że do wykreślenia ww. hipotek nie dojdzie, a co za tym idzie Hipoteka nie będzie wpisana na pierwszych miejscach hipotecznych lub nie nastąpi to w terminie wskazanym w Warunkach Emisji, co może skutkować niemożliwością zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z Hipoteki w zakładanym wymiarze i będzie uprawniało Obligatariuszy do wystąpienia z żądaniem Wcześniejszego Wykupu. W konsekwencji w przypadku ewentualnego niespełnienia lub nieprawidłowego spełnienia świadczeń z Obligacji do czasu ustanowienia Hipoteki, (tj. wpisanie Hipoteki w dziale IV odpowiednich ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości) istnieje ryzyko braku możliwości egzekucji z przedmiotów Hipoteki.

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

***Ryzyko podjęcia przez Zgromadzenie Obligatariuszy decyzji niezgodnych z wolą Obligatariusza***

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

Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji. Zgromadzenie Obligatariuszy nie będzie więc mogło podejmować uchwał, jeżeli wezmą w nim udział Obligatariusze posiadający mniej niż 50% Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji. Powoduje to, że rola Zgromadzenia Obligatariuszy, jako ciała decyzyjnego, może być ograniczona. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może być zaskarżona w przypadkach i na warunkach przewidzianych w art. 70 i art. 71 Ustawy o Obligacjach, przez co stan prawny przez nią ustalony może ulec zmianie.

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

#### **2.4. Czynniki związane z Ofertą**

##### ***Ryzyko nieprzydzielenia Obligacji lub przydzielenia Obligacji w mniejszej liczbie***

Warunkiem przydzielenia inwestorowi Obligacji jest prawidłowe złożenie zapisu na Obligacje oraz opłacenie zapisu w kwocie wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętych zapisem i ceny emisyjnej Obligacji. Wszelkie konsekwencje wynikające z niewłaściwego wypełnienia formularza zapisu na Obligacje ponosi Inwestor. Zapis, który pomija którykolwiek z wymaganych elementów, może zostać uznany za nieważny. Brak wpłat na Obligacje w określonym terminie powoduje nieważność całego zapisu i brak podstawy do przydzielenia Inwestorowi Obligacji.

Dodatkowo, zapisy na Obligacje mogą podlegać redukcji w przypadkach i na zasadach opisanych w Memorandum. Istnieje ryzyko, iż w szczególnych okolicznościach, jak przykładowo duża redukcja zapisów i niewielki zapis na Obligacje, Inwestorowi nie zostanie przydzielona ani jedna Obligacja.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako niską, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

##### ***Ryzyko odstąpienia przez Emitenta od przeprowadzenia Oferty oraz ryzyko związane z zawieszeniem Oferty***

Emitent może podjąć w każdym czasie przed dokonaniem przydziału Obligacji decyzję o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty w uzgodnieniu z Firmą Inwestycyjną. Jeżeli odstąpienie od przeprowadzenia Oferty nastąpi przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje od Inwestorów, Emitent nie będzie zobowiązany do podania powodów takiego odstąpienia. Od dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów od Inwestorów do dnia przydziału Obligacji, Emitent - w uzgodnieniu z Firmą Inwestycyjną - może odstąpić od przeprowadzenia Oferty, przy czym takie odstąpienie może nastąpić z ważnych powodów.

Decyzja o zawieszeniu Oferty, bez podawania przyczyn, może zostać podjęta przez Emitenta - w uzgodnieniu z Firmą Inwestycyjną - w każdym czasie przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów od Inwestorów. Od dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów od Inwestorów do Dnia Przydziału Obligacji Emitent, w uzgodnieniu z Firmą Inwestycyjną, może podjąć decyzję o zawieszeniu przeprowadzenia Oferty tylko z powodów, które (w ocenie Emitenta) są powodami ważnymi.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

#### **2.5. Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu**

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

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

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

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

### ***Ryzyko opóźnionego wprowadzenia albo niewprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu***

Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu. Zgodnie z Warunkami Emisji, Emitent zobowiązany jest złożyć do GPW wnioski o wprowadzenie Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu w terminie 12 (dwunastu) miesięcy od Dnia Emisji.

Wprowadzenie Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu wymaga spełnienia warunków wprowadzenia określonych w Regulaminie ASO. W ocenie Emitenta, przedmiotowe warunki zostaną przez Emitenta spełnione w założonym harmonogramie. Niemniej, wprowadzenie Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu wymaga złożenia przez Emitenta wniosku w tym przedmiocie oraz sporządzenia stosownego dokumentu informacyjnego, jak również przeprowadzenia stosownego postępowania weryfikacyjnego i podjęcia przez zarząd GPW uchwały w przedmiocie wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu.

Obligatariusze powinni liczyć się więc z ryzykiem, że wprowadzenie Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu może nastąpić w terminie późniejszym niż pierwotnie przewidywany albo, że GPW może podjąć uchwałę o odmowie wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu.

W przypadku, gdy w terminie 12 (dwunastu) miesięcy od Dnia Emisji nie zostanie złożony wniosek o wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO, Obligatariusze będą uprawnieni do żądania Wcześniejszego Wykupu Obligacji.

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

### ***Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami w Alternatywnym Systemie Obrotu***

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

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

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

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

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

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

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

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

### ***Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu***

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

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

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

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

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

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

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

### III. OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAWARTE W MEMORANDUM

Za prawdziwość, rzetelność i kompletność informacji zamieszczonych w niniejszym Memorandum odpowiedzialne są podmioty wskazane w pkt. 3.1 - 3.3 Memorandum.

#### 3.1. Emitent

Emitent – „WAN” S.A. z siedzibą w Warszawie, Al. Jana Pawła II 80/1, 00-175 Warszawa, wpisana 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 – jest odpowiedzialny za wszystkie informacje przedstawione w Memorandum.

Do reprezentowania Emitenta uprawniony jest Prezes Zarządu działający samodzielnie lub dwaj Członkowie Zarządu Emitenta działający łącznie, albo jeden Członek Zarządu łącznie z Prokurentem.

W skład Zarządu Emitenta na Datę Memorandum wchodzi:

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

#### Oświadczenie Emitenta:

Działając w imieniu „WAN” S.A. z siedzibą w Warszawie, niniejszym oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą zawarte w Memorandum informacje są zgodne ze stanem faktycznym i Memorandum nie pomija niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie, w szczególności zawarte w nim informacje są prawdziwe, rzetelne i kompletne.

---

Aneta Zdulska  
Członek Zarządu

---

Sergiusz Kulka  
Członek Zarządu

### 3.2. Firma Inwestycyjna

Firma Inwestycyjna – Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 67, 00-838 Warszawa, wpisana 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, NIP: 6760108427, REGON 350647408 – jest odpowiedzialna za informacje przedstawione w pkt. 4.16 Memorandum.

Do reprezentowania Firmy Inwestycyjnej uprawnieni są dwaj członkowie jej Zarządu działający łącznie albo jeden członek jej Zarządu działający łącznie z prokurentem, z zastrzeżeniem, że do reprezentowania Firmy Inwestycyjnej w sprawach: (i) nabycia i zbycia przez Firmę Inwestycyjną nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości, (ii) zawarcia przez Firmę Inwestycyjną transakcji opcyjnych, z wyjątkiem gdy dotyczy to opcji dopuszczonych do obrotu na rynku zorganizowanym oraz (iii) wystawienia przez Firmę Inwestycyjną weksla, wymagane jest współdziałanie Prezesa Zarządu lub I Wiceprezesa Zarządu z innym członkiem Zarządu.

W skład Zarządu Firmy Inwestycyjnej na Datę Memorandum wchodzi:

- Dominik Ucieklak – Prezes Zarządu,
- Iwona Ustach – Wiceprezes Zarządu,
- Sebastian Siejko – Członek Zarządu.

#### Oświadczenie Firmy Inwestycyjnej:

Działając w imieniu Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, niniejszym oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą informacje zawarte w częściach Memorandum, za które Noble Securities S.A. jest odpowiedzialna, tj. w pkt. 4.16 Memorandum, są zgodne ze stanem faktycznym i nie pomijają niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie, w szczególności są prawdziwe, rzetelne i kompletne.

---

Dominik Ucieklak  
Prezes Zarządu

---

Wojciech Gąsowski  
Prokurent

#### **IV. DANE O EMISJI**

##### **4.1. Szczegółowe określenie rodzajów, liczby oraz łącznej wartości emitowanych papierów wartościowych z wyszczególnieniem rodzajów uprzywilejowania, wszelkich ograniczeń co do przenoszenia praw z papierów wartościowych oraz zabezpieczeń lub świadczeń dodatkowych.**

###### ***Rodzaj, liczba oraz łączna wartość emitowanych Obligacji***

Przedmiotem Oferty jest nie więcej niż 19.000 (dziewiętnaście tysięcy) emitowanych przez Emitenta obligacji zwykłych na okaziciela serii D o wartości nominalnej 1.000 zł (jeden tysiąc złotych) każda i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 19.000.000 zł (dziewiętnaście milionów złotych).

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

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.

###### ***Rodzaje uprzywilejowania Obligacji oraz świadczenia dodatkowe z tytułu Obligacji***

Obligacje nie będą uprzywilejowane w stosunku do innych zobowiązań Emitenta, w związku z czym Obligatariuszom nie będzie przysługiwało pierwszeństwo zaspokojenia przed innymi wierzycielami Emitenta.

Z tytułu Obligacji Emitent zobowiązany jest do spełnienia wyłącznie następujących świadczeń: (i) zapłaty Kwoty Wykupu, (ii) zapłaty Kwoty Odsetek oraz (iii) zapłaty określonej w pkt. 4.8.3 Memorandum premii z tytułu wcześniejszego wykupu Obligacji – w przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji. Z Obligacjami nie są związane żadne dodatkowe, inne niż wymienione powyżej, świadczenia.

###### ***Zabezpieczenia Obligacji***

W chwili rozpoczęcia emisji Obligacji, wierzytelności z Obligacji będą niezabezpieczone. Ustanowienie zabezpieczenia w postaci (i) Hipoteki rozumiane jako dokonanie odpowiednich wpisów w działach IV ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości i (ii) Cesji praw z polis (o ile będzie miała zastosowanie) nastąpi po Dniu Emisji Obligacji. Szczegółowe informacje o zabezpieczeniu Obligacji zostały wskazane w pkt 4.4 Memorandum.

###### ***Oświadczenia o poddaniu się egzekucji***

Emitent zobowiązał się:

- i. ustanowić w terminie 5 Dni Roboczych od Dnia Emisji tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego,
- ii. spowodować, że nie później niż do Dnia Przydziału, WAN 26 i W.A. 2000 ustanowią tytuły egzekucyjne na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego,

na mocy których poddadzą się dobrowolnej egzekucji, co do obowiązku zapłaty kwoty do 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r., z zastrzeżeniem, że uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie ww. oświadczeniom o poddaniu się dobrowolnej egzekucji klauzuli wykonalności wygaśnie z chwilą spełnienia wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji.

###### ***Ograniczenia co do przenoszenia praw z Obligacji***

Do powstania oraz przenoszenia praw z Obligacji stosuje się przepisy Ustawy o Obligacjach oraz przepisy Ustawy o Obrocie dotyczące praw ze zdematerializowanych papierów wartościowych. Z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, Obligacje są zbywalne bez ograniczeń, z zastrzeżeniem, że z przyczyn niezależnych od Emitenta, z uwagi na regulacje ASO, zbywalność Obligacji będzie faktycznie ograniczona w okresie pomiędzy objęciem Obligacji przez Inwestorów, a ich pierwszym notowaniem w Alternatywnym Systemie Obrotu.

#### Ograniczenia umowne

Nie występują ograniczenia umowne w przenoszeniu praw z Obligacji.

#### Ograniczenia wynikające z Ustawy o Obrocie

Zgodnie z art. 7a ust. 7b Ustawy o Obrocie, do chwili zarejestrowania Obligacji w KDPW (i) umowa zobowiązująca do przeniesienia Obligacji przenosi je z chwilą dokonania wpisu w Ewidencji, wskazującego nabywcę oraz liczbę nabytych przez niego Obligacji; a (ii) w przypadku, gdy nabycie Obligacji nastąpiło na podstawie zdarzenia prawnego powodującego z mocy ustawy ich przeniesienie na nabywcę, Agent Emisji dokonuje wpisu w Ewidencji na żądanie nabywcy.

#### Ograniczenia wynikające z Ustawy o Obligacjach

Zgodnie z art. 8 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, po ustaleniu uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu Obligacji prawa z tej 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, z zastrzeżeniem, że prawa z Obligacji nie będą mogły zostać przeniesione na klienta detalicznego w rozumieniu Ustawy o Obrocie (art. 8 ust. 5 Ustawy o Obligacjach).

Zgodnie z art. 8a Ustawy o Obligacjach, klient detaliczny w rozumieniu art. 3 pkt 39c Ustawy o Obrocie, będący osobą fizyczną, może nabywać obligacje, jeżeli wartość nominalna obligacji nie jest mniejsza niż 40.000 EUR lub równowartość tej kwoty wyrażona w walucie polskiej lub innej, ustalona przy zastosowaniu średniego kursu euro lub średniego kursu tej waluty ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski w dniu podjęcia decyzji emitenta o emisji, przy czym ograniczenie to nie ma zastosowania w przypadku Obligacji, gdyż mają one być przedmiotem wniosku o wprowadzenie ich do obrotu w ASO.

Zgodnie z art. 33a Ustawy o Obligacjach oferta publiczna obligacji skierowana do klienta detalicznego w rozumieniu art. 3 pkt 39c ustawy o obrocie instrumentami finansowymi będącego osobą fizyczną, wymaga pośrednictwa firmy inwestycyjnej lub dostawcy usług finansowania społecznościowego.

Zgodnie z art. 42 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, zapis na Obligacje lub przyjęcie propozycji nabycia Obligacji dokonane pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu są nieważne.

Emitent może nabywać Obligacje własne jedynie w celu ich umorzenia. Emitent nie może nabywać Obligacji własnych po upływie terminu do spełniania wszystkich zobowiązań z Obligacji określonych w Warunkach Emisji. Emitent będący w zwłoce z realizacją zobowiązań z Obligacji nie może nabywać własnych Obligacji (art. 76 Ustawy o Obligacjach).

#### Ograniczenia wynikające z Ustawy o Obrocie i Rozporządzenia MAR

Zgodnie z art. 19 ust. 1 pkt 2 Ustawy o Obrocie, jeżeli ustawa nie stanowi inaczej, dokonywanie oferty publicznej, subskrypcji lub sprzedaży papierów wartościowych na podstawie tej oferty wymaga, z zastrzeżeniem art. 33a Ustawy o Obligacjach, pośrednictwa firmy inwestycyjnej lub banku państwowego prowadzącego działalność maklerską, z wyjątkiem (i) oferty publicznej, o której mowa w art. 1 ust. 3 i ust. 4 lit. a, b, e oraz h-j Rozporządzenia 2017/1129, (ii) oferty publicznej bankowych papierów wartościowych, o których mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe oraz (iii) oferty publicznej dokonywanej za pośrednictwem dostawcy usług finansowania społecznościowego.

Ponadto w związku z uchyleniem art. 1 ust. 3 Rozporządzenia 2017/1129 na podstawie Listing Act z dniem 4 grudnia 2024 roku zmianie uległ zakres stosowania art. 19 ust. 1 pkt 2 lit. a) Ustawy o Obrocie. Przepis ten wyłącza z obowiązku pośrednictwa firmy inwestycyjnej lub banku państwowego prowadzącego działalność

maklerską oferty publiczne, o których mowa w art. 1 ust. 3 oraz ust. 4 lit. a, b, e oraz h-j Rozporządzenia 2017/1129. Uchylenie wymienionego przepisu Rozporządzenia Prospektowego oznacza, że począwszy od 4 grudnia 2024 roku oferty publiczne o wartości mniejszej niż 1 000 000 euro (inne niż oferty, o których mowa w art. 1 ust. 4 lit. a, b, e oraz h-j Rozporządzenia 2017/1129) nie korzystają ze zwolnienia z obowiązku pośrednictwa firmy inwestycyjnej.

W sytuacji wprowadzenia obligacji do ASO zgodnie z art. 19 ust. 11 Rozporządzenia MAR osoba pełniąca obowiązki zarządcze, o której mowa w art. 3 ust. 1 pkt 25 Rozporządzenia MAR, u Emitenta nie może dokonywać żadnych transakcji na swój rachunek ani na rachunek strony trzeciej, bezpośrednio lub pośrednio, dotyczących akcji lub instrumentów dłużnych Emitenta, lub instrumentów pochodnych lub innych związanych z nimi instrumentów finansowych, przez okres zamknięty 30 dni kalendarzowych przed ogłoszeniem śródrocznego raportu finansowego lub sprawozdania na koniec roku rozliczeniowego, które Emitent ma obowiązek podać do wiadomości publicznej zgodnie z: (i) przepisami systemu obrotu, w którym akcje Emitenta są dopuszczone do obrotu; lub (ii) prawem krajowym.

#### **4.2. Określenie podstawy prawnej emisji papierów wartościowych**

Obligacje emitowane są na podstawie uchwały nr 3 Walnego Zgromadzenia Emitenta (jako organu uprawnionego do podjęcia decyzji o emisji Obligacji) z dnia 12 marca 2025 r. w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii D w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji i na podstawie uchwały nr 2/III/2025 Zarządu Emitenta z dnia 12 marca 2025 r. w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii D w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji i ustalenia warunków ich emisji, których pełna treść stanowi Załącznik nr 7.5 do Memorandum.

Obligacje emitowane są w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych obligacji nie wyższej niż 50.000.000 zł (pięćdziesiąt milionów złotych), ustanowionego przez Emitenta na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 4 z dnia 12 marca 2025 r. w sprawie ustanowienia w Spółce bezprospektowego programu emisji obligacji oraz uchwały Zarządu Emitenta nr 1/III/2025 z dnia 12 marca 2025 r. w sprawie ustanowienia w Spółce bezprospektowego programu emisji obligacji.

Obligacje emitowane są zgodnie z Ustawą o Obligacjach oraz Ustawą o Ofercie Publicznej (w szczególności zgodnie z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej).

#### **4.3. Wskazanie wszelkich praw i obowiązków z oferowanych papierów wartościowych**

##### **4.3.1. Świadczenia z tytułu Obligacji**

Prawa z Obligacji powstają z chwilą zapisania ich po raz pierwszy w Ewidencji i do czasu rejestracji Obligacji w KDPW przysługują osobie wpisanej w Ewidencji jako posiadacz 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.

Obligatariuszom przysługuje prawo wyłącznie do następujących świadczeń:

- a) świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Wykupu, tj. wartości nominalnej Obligacji pozostającej do wykupu;
- b) świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Odsetek;
- c) świadczenia pieniężnego dodatkowego (premi) z tytułu wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta, o którym mowa w pkt. 4.8.3 Memorandum.

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

Świadczenia z Obligacji spełniane będą w złotych.

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

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 następcą 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 ponosi WAN 26 i W.A. 2000.

Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się z upływem 10 lat.

#### **4.3.2. Wysokość oprocentowania**

Obligatariuszowi za każdy Okres Odsetkowy przysługuje Kwota Odsetek obliczona zgodnie z poniższym wzorem (przy czym Kwotę Odsetek oblicza się i podaje po zaokrągleniu (matematycznym) do dwóch miejsc po przecinku tj. do jednego grosza, przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę):

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

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 Obligacji Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu).

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, że:

- a) jeżeli według stanu na Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania dla danego Okresu Odsetkowego nie zostanie ustanowiona Hipoteka na zasadach określonych w pkt 15 Warunków Emisji, Marża obowiązująca od takiego Okresu Odsetkowego zostanie podwyższona o 25 p.b. (dwadzieścia pięć punktów bazowych) i będzie wynosiła 5,75 p.p. (pięć punktów procentowych 75/100);
- b) 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.

Zwolnienie Nieruchomości spod obciążenia Hipoteką, o którym mowa w pkt 15.14 Warunków Emisji, nie stanowi podstawy do podwyższenia Marży.

Stopą Bazową dla Obligacji jest WIBOR dla 6-miesięcznych depozytów międzybankowych wyrażonych w złotych. Stopę Bazową ustala się na dzień przypadający na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa.

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:

- 1) 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.

- 2) 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.
- 3) Agent Kalkulacyjny stosuje metody, o których mowa w pkt. 2) powyżej od lit. a) do lit. 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).
- 4) Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami:
  - a) 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.
  - b) Jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego:
    - (i) Podmiot Wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę,
    - (ii) Podmiot Wyznaczający wskazał aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty.
  - c) Jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do Korekty:
    - (i) Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego,
    - (ii) Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy WIBOR oraz Wskaźnikiem Alternatywnym,
    - (iii) mediana różnic jest ustalana:

- 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,
- biorąc pod uwagę każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR, jak i Wskaźnik Alternatywny.

5) Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczone przez Agenta Kalkulacyjnego. Emitent opublikuje informację o Wskaźniku Alternatywnym oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub informację, że Korekta nie jest wymagana na stronie internetowej Emitenta.

6) 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.

7) W przypadku, gdy Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi WIBOR, postanowienia Warunków Emisji odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego.

W przypadku, gdy ustalona Stopa Bazowa będzie mniejsza niż zero, dla potrzeb obliczenia Kwoty Odsetek przyjmuje się, że Stopa Bazowa wynosi zero.

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.

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).

Agent Kalkulacyjny nie będzie ponosił odpowiedzialności za żadne szkody, koszty ani straty poniesione przez jakiegokolwiek osoby, wynikające z wykonania lub niewykonania 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).

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.

#### **4.3.3. Terminy, od których należy się oprocentowanie**

Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy.

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). Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Przydziału (włącznie z tym dniem) i kończy się pierwszym Dniem Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia). Szczegółowe daty trwania poszczególnych Okresów Odsetkowych zostały wskazane w pkt. 4.3.6 Memorandum. 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).

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.

#### **4.3.4. Terminy ustalania praw do oprocentowania**

Płatności Kwot Odsetek dokonywane będą na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności Odsetek, tj. w dniu przypadającym na 2 Dni Robocze przed danym Dniem Płatności Odsetek.

#### **4.3.5. Terminy wypłaty oprocentowania**

Kwota Odsetek będzie wypłacana z dołu w Dniach Płatności Odsetek, tj. ostatnich dniach poszczególnych Okresów Odsetkowych, 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.

#### **4.3.6. Tabela Odsetkowa**

Szczegółowe daty trwania poszczególnych Okresów Odsetkowych, terminy ustalania praw do Oprocentowania za dany Okres Odsetkowy, jak również terminy wypłaty Kwoty Odsetek za poszczególne Okresy Odsetkowe zostały wskazane w poniższej tabeli:

<b>Okres odsetkowy</b>	<b>Początek Okresu Odsetkowego</b>	<b>Dzień ustalania praw do odsetek</b>	<b>Koniec Okresu Odsetkowego - Dzień Płatności Odsetek</b>	<b>Liczba dni w okresie odsetkowym</b>
1.	Dzień Przydziału	23 września 2025 r.	25 września 2025 r.	Zależna od Dnia Przydziału
2.	25 września 2025 r.	23 marca 2026 r.	25 marca 2026 r.	181
3.	25 marca 2026 r.	23 września 2026 r.	25 września 2026 r.	184
4.	25 września 2026 r.	23 marca 2027 r.	25 marca 2027 r.	181
5.	25 marca 2027 r.	23 września 2027 r.	25 września 2027 r.	184
6.	25 września 2027 r.	23 marca 2028 r.	25 marca 2028 r.	182
7.	25 marca 2028 r.	21 września 2028 r.	25 września 2028 r.	184
8.	25 września 2028 r.	22 marca 2029 r.	25 marca 2029 r.	181

#### **4.3.7. Terminy i zasady wykupu papierów wartościowych**

Dniem Wykupu Obligacji jest dzień 25 marca 2029 r. (termin zapadalności).

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.

Wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym Dzień Wykupu.

Warunki Emisji przewidują zarówno po stronie Emitenta, jak i Obligatariuszy uprawnienie do żądania wcześniejszego (przypadającego przed Dniem Wykupu) wykupu całości lub części Obligacji. Szczegółowe zasady

wykonywania uprawnienia do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez Emitenta i Obligatariuszy zostały wskazane w pkt. 4.8 Memorandum.

#### **4.3.8. Zasady i sposób realizacji praw z papierów wartościowych, w tym wypłaty świadczeń pieniężnych przez Emitenta**

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.

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.

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 jakkolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku, opłaty lub innych należności publicznoprawnych.

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.

#### **4.3.9. Podmioty uczestniczące w realizacji praw z papierów wartościowych oraz zakres ich odpowiedzialności wobec nabywców i Emitenta oraz, w przypadku świadczeń pieniężnych, wskazanie waluty, w jakiej świadczenia te będą wypłacane**

Świadczenia z Obligacji spełniane będą w złotych.

W realizacji praw z Obligacji będą uczestniczyć w szczególności następujące podmioty:

- 2) Emitent jako podmiot dokonujący emisji Obligacji i zobowiązany do spełnienia świadczeń z tytułu Obligacji na rzecz Obligatariuszy;
- 3) Agent Emisji jako podmiot tworzący Ewidencję oraz zawierający w imieniu Emitenta umowę, której przedmiotem jest rejestracja Obligacji w KDPW;
- 4) KDPW jako podmiot prowadzący depozyt papierów wartościowych, w którym docelowo zarejestrowane zostaną Obligacje, a także uczestniczący technicznie w wykonywaniu przez Emitenta świadczeń z tytułu Obligacji;
- 5) Agent Kalkulacyjny jako podmiot odpowiedzialny za obliczanie wysokości świadczeń z tytułu Obligacji zgodnie z Warunkami Emisji;
- 6) Agent Płatniczy jako podmiot pośredniczący w przekazywaniu KDPW środków pieniężnych na potrzeby spełnienia świadczeń z Obligacji;
- 7) Podmiot Prowadzący Rachunek jako podmiot odpowiedzialny w stosunku do Obligatariusza za obsługę przelewów środków z Obligacji na rzecz Obligatariusza, naliczania, pobrania i odprowadzenia podatku od odsetek oraz wystawianie dokumentów potwierdzających zapisanie Obligacji na Rachunku Papierów Wartościowych;

- 8) WAN 26 i W.A. 2000 jako dłużnicy rzeczowi ponoszą odpowiedzialność rzeczową z przedmiotu Hipoteki, zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji oraz odpowiednimi przepisami prawa powszechnie obowiązującego w Rzeczypospolitej Polskiej, w tym przepisami Kodeksu postępowania cywilnego oraz Ustawy o księgach wieczystych i hipotece, za spełnienie świadczeń z tytułu Obligacji na rzecz Obligatariuszy w przypadku, gdyby Emitent tych świadczeń nie spełnił lub spełni je nienależycie;
- 9) Administrator Zabezpieczeń jako podmiot uprawniony do dochodzenia roszczeń z tytułu Hipoteki i Cesji praw z polis, w tym do wystąpienia o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26, Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez W.A. 2000 i Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta klauzuli wykonalności;
- 10) Agent Dokumentacyjny jako podmiot zobowiązany do przechowywania wydruków dokumentów, informacji i komunikatów publikowanych i przekazywanych mu przez Emitenta zgodnie z Ustawą o Obligacjach. Agent Dokumentacyjny zobowiązany jest przechowywać wydruki do czasu upływu przedawnienia roszczeń wynikających z Obligacji.

#### **4.4. Określenie rodzaju, zakresu, formy i przedmiotu zabezpieczeń**

Roszczenia Obligatariuszy wobec Emitenta, wynikające z Obligacji i związane z emisją Obligacji będą zabezpieczone:

- i. Hipoteką, tj. hipoteką łączną na Nieruchomościach, która w równym stopniu i docelowo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) będzie zabezpieczać wszystkie roszczenia wynikające z Obligacji do kwoty 28.500.000 (dwadzieścia osiem milionów pięćset tysięcy 00/100) złotych (suma hipoteki), tj. do kwoty nie niższej niż 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji;
- ii. Cesją praw z polis (o ile będzie mieć zastosowanie), tj. umową przelewu wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych dla Nieruchomości stanowiących przedmiot Hipoteki.

Na moment rozpoczęcia emisji Obligacji, wierzytelności z Obligacji są niezabezpieczone. Zapisanie Obligacji w Ewidencji, a następnie rejestracja Obligacji w KDPW nastąpi przed ustanowieniem zabezpieczeń określonych w Warunkach Emisji. Terminy i warunki dotyczące ustanowienia zabezpieczeń Obligacji zostały wskazane w Warunkach Emisji oraz w niniejszym Memorandum, poniżej.

Stosownie do art. 29 i art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach Emitent przed rozpoczęciem emisji zawarł umowę z Administratorem Zabezpieczeń, który dodatkowo w odniesieniu do zabezpieczenia w postaci Hipoteki będzie pełnił funkcję administratora hipoteki. Administratorem Zabezpieczeń jest GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi sp. p. z siedzibą w Warszawie. 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, która stanowi Załącznik nr 7.6 do Memorandum.

#### Hipoteka

Emitent zobowiązał się spowodować, że najpóźniej do Dnia Przydziału spółki zależne Emitenta będące właścicielami praw własności do Nieruchomości stanowiących przedmiot Hipoteki, tj. dłużnicy rzeczowi, złożą na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenia w formie aktów notarialnych o ustanowieniu Hipoteki. 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. Zgodnie z Warunkami Emisji, Hipoteka powinna zostać ustanowiona na najwyższym (pierwszym) miejscu hipotecznym w terminie do 31 marca 2026 r. Przez ustanowienie Hipoteki rozumie się dokonanie odpowiednich wpisów w działach IV właściwych ksiąg wieczystych prowadzonych dla każdej z Nieruchomości. 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. Wybrane informacje o Nieruchomościach stanowiących przedmiot Hipoteki zostały przedstawione w tabeli poniżej.

**Wybrane informacje o Nieruchomościach stanowiących przedmiot Hipoteki**

Oznaczenie nieruchomości	Nr dz. ewid.	Miejscowość/ gmina/ powiat/ województwo	Nr księgi wieczystej	Tytuł prawny do nieruchomości	Właściciel tytułu prawnego	Pow. działki	Wartość nieruchomości*	Data wyceny
Nieruchomość 1	71/2	Chrzczonowice/ Kowiesy/ pow. skierniewicki/ woj. łódzkie	LD1R/00042259/4	prawo własności	WAN 26	2,62 ha	5.869.000 PLN	21.02.2025 r.
Nieruchomość 2	113	Chrzczonowice/ Kowiesy/ pow. skierniewicki/ woj. łódzkie	LD1R/00034612/8	prawo własności	WAN 26	3,03 ha	5.975.000 PLN	21.02.2025 r.
Nieruchomość 3	89	Adamowice/ Mszczonów/ pow. żyrardowski/ woj. mazowieckie	PL1Z/00036424/1	prawo własności	WAN 26	1,60 ha	3.155.000 PLN	21.02.2025 r.
Nieruchomość 4	90	Adamowice/ Mszczonów/ pow. żyrardowski/ woj. mazowieckie	PL1Z/00018595/8	prawo własności	WAN 26	0,90 ha	1.775.000 PLN	21.02.2025 r.
Nieruchomość 5	27	Wola Pękoszewska/ Kowiesy/ pow. skierniewicki/ woj. łódzkie	LD1R/00033529/2	prawo własności	W.A. 2000	4,57 ha	7.945.000 PLN	21.02.2025 r.
<b>RAZEM:</b>							<b>24.719.000 PLN</b>	

\* Bieżąca wartość Nieruchomości określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego metodą korygowania ceny średniej. Bieżąca wartość Nieruchomości przy zastosowaniu podejścia mieszanego i przyszła wartość Nieruchomości przy zastosowaniu podejścia dochodowego zostały wskazane wraz z wyceną przy zastosowaniu podejścia porównawczego w skrócie wyceny dołączonym do Warunków Emisji. Wycena nie stanowi gwarancji, że w razie zaistnienia takiej potrzeby przedmiot Hipoteki zostanie sprzedany po tej cenie.

Zgodnie z art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach Emitent poddał przedmioty Hipoteki wycenie uprawnionego biegłego. Podmiot dokonujący wyceny posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny przedmiotu zabezpieczenia, oraz zachowuje bezstronność i niezależność. Oszacowana przez biegłego wycena każdego z przedmiotów Hipoteki została przedstawiona w tabeli powyżej. Skrótów wycen każdego z przedmiotów Hipoteki stanowią odpowiednio załączniki nr 2 – 6 do Warunków Emisji.

Zgodnie z aktualnym sposobem korzystania, Nieruchomości stanowią nieruchomości rolne/ grunty orne. Po Dniu Emisji na Nieruchomościach planowane jest rozpoczęcie prac przygotowawczych do realizacji przedsięwzięć deweloperskich związanych z budową obiektów logistycznych z częścią biurowo-socjalną, w tym w szczególności pozyskanie wymaganych zgód i pozwoleń, projektowanie, prace budowlane i inne. Nie ma pewności czy prace związane z planowanymi przedsięwzięciami deweloperskimi zostaną rozpoczęte, ani też czy zostaną one zakończone w terminie do Dnia Wykupu oraz jaki będą miały wpływ na możliwą do uzyskania cenę sprzedaży tych Nieruchomości. Szczegółowy opis ryzyka związanego z wartością zabezpieczenia Obligacji znajduje się w sekcji Czynniki ryzyka w pkt 2.3 Memorandum.

#### Istniejące i przyszłe obciążenia na przedmiotach Hipoteki

Na Datę Memorandum dział IV ksiąg wieczystych prowadzonych odpowiednio dla Nieruchomości 1 i Nieruchomości 2 są wolne od jakichkolwiek wpisów.

Na Datę Memorandum w działach IV ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości 3 i Nieruchomości 4 wpisane są hipoteki umowne na rzecz Faktoria sp. z o.o. na kwotę 5.500.000 (pięć milionów pięćset tysięcy) złotych każda („**Istniejące Obciążenie na Nieruchomości 3 i Nieruchomości 4**”). W dniu 30 stycznia 2025 r. Faktoria sp. z o.o. złożyła oświadczenie o zrzeczeniu się hipoteki i zgodzie na wykreślenie Istniejącego Obciążenia na Nieruchomości 3 i Nieruchomości 4 z księgi wieczystej prowadzonej odpowiednio dla Nieruchomości 3 i Nieruchomości 4. W dniu 5 marca 2025 r. Emitent złożył drogą korespondencyjną w odpowiednim sądzie wieczystoksięgowym wnioski o wykreślenie hipotek, o której mowa w zdaniu pierwszym tego akapitu. Emitent przedłożył Administratorowi Zabezpieczeń i Firmie Inwestycyjnej zgodę Faktoria sp. z o.o. na wykreślenie hipotek wraz z potwierdzeniem złożenia wniosku, o którym mowa w zdaniu poprzednim.

Jeżeli do czasu złożenia wniosku o wpis Hipoteki, Nieruchomość 3 lub Nieruchomość 4 będzie obciążona Istniejącym Obciążeniem na Nieruchomości 3 i Nieruchomości 4, Emitent zapewni, że Hipoteka zostanie wpisana na bezpośrednio kolejnym (drugim) miejscu hipotecznym, z zastrzeżeniem że po wykreśleniu (zwolnieniu) Istniejącego Obciążenia na Nieruchomości 3 i Nieruchomości 4, Hipoteka zostanie wpisana na najwyższym (pierwszym) miejscu hipotecznym.

Na Datę Memorandum w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 5 wpisana jest hipoteka umowna na rzecz GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka Partnerska na kwotę 23.683.500 (dwadzieścia trzy miliony sześćset osiemdziesiąt trzy tysiące pięćset) złotych („**Istniejące Obciążenie na Nieruchomości 5**”). Emitent zobowiązuje się doprowadzić w terminie 10 Dni Roboczych od dnia wykupu obligacji serii B Emitenta do złożenia przez W.A. 2000 w odpowiednim sądzie wieczystoksięgowym wniosku o wykreślenie hipoteki, o której mowa w zdaniu pierwszym tego akapitu.

Jeżeli do czasu złożenia wniosku o wpis Hipoteki, Nieruchomość 5 będzie obciążona Istniejącym Obciążeniem na Nieruchomości 5, Emitent zapewni, że Hipoteka zostanie wpisana na bezpośrednio kolejnym (drugim) miejscu hipotecznym, z zastrzeżeniem że po wykreśleniu (zwolnieniu) Istniejącego Obciążenia na Nieruchomości 5, Hipoteka zostanie wpisana na najwyższym (pierwszym) miejscu hipotecznym.

Po uprawomocnieniu się wpisu Hipoteki w księdze wieczystej, na przedmiotach Hipoteki lub ich części mogą być ustanawiane prawa obligacyjne lub ograniczone prawa 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.

#### Zaspokojenie z przedmiotów Hipoteki

W przypadku braku spełnienia przez Emitenta, zgodnie z Warunkami Emisji całości lub w części zobowiązań wynikających z Obligacji po uprzednim uzyskaniu pisemnego stanowiska od któregokolwiek z Obligatariuszy, w którym 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 Świadczenie Depozytowe lub inny dokument potwierdzający zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania przez niego Obligacji na dzień sporządzenia stanowiska. W przypadku uzyskania kompletnego stanowiska Obligatariusza, Administrator Zabezpieczeń zawiadomi Emitenta, WAN 26 i W.A. 2000, co najmniej za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres email: [zarzad@wan.com.pl](mailto: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.

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. 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 i Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez W.A. 2000 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 wobec WAN 26 oraz W.A. 2000 z przedmiotu zabezpieczenia i będzie zmierzać do zajęcia Nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia, licytacji przedmiotu zabezpieczenia oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji przedmiotu zabezpieczenia między Obligatariuszy.

Wszelkie kwoty otrzymane przez Administratora Zabezpieczeń 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.

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.

#### Cykliczna wycena przedmiotów Hipoteki

Do dnia wykupu wszystkich Obligacji, Emitent zobowiązany jest do przedkładania 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 kwietnia 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.

Jeżeli według stanu na Dzień Weryfikacji łączna wartość nominalna wyemitowanych i niewykupionych Obligacji będzie wyższa niż 80% (osiemdziesiąt procent) łącznej wartości przedmiotów Hipoteki określonej w Cyklicznej Wycenie („**Wskaźnik LTV**”), Emitent dokona, w terminie 30 dni od Dnia Weryfikacji, Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta takiej liczby Obligacji, aby łączna wartość nominalna wyemitowanych i niewykupionych Obligacji po takim Wcześniejszym Wykupie pozwalała na zachowanie Wskaźnika LTV na poziomie nie wyższym niż 80% (osiemdziesiąt procent) („**Obligatoryjny Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta**”).

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

#### Szczególne zbycie przedmiotu Hipoteki

WAN 26 lub W.A. 2000 może dokonać sprzedaży przedmiotu Hipoteki, do którego posiada prawo własności, z zastrzeżeniem spełnienia łącznie poniższych warunków:

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

Jeżeli cena sprzedaży przedmiotu Hipoteki będzie wyższa niż łączna wartość wyemitowanych i niewykupionych Obligacji powiększona o narosłe odsetki do dnia Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, o którym mowa w pkt ii. powyżej, i należną premię, o której mowa w pkt 13.4.7 Warunków Emisji („**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 WAN 26 lub W.A. 2000.

#### Cesja praw z polis

Na Datę Memorandum, Nieruchomości nie stanowią przedmiotu umowy ubezpieczenia stwierdzonej polisą. Objęcie Nieruchomości polisą ubezpieczeniową może nastąpić po Dniu Emisji.

W przypadku objęcia Nieruchomości polisą (polisami) ubezpieczeniową, Emitent zobowiązuje się doprowadzić do zawarcia przez odpowiednio WAN 26 lub W.A. 2000 (jako ubezpieczających) 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 WAN 26 lub W.A. 2000 a Administratorem Zabezpieczeń nastąpi przelew wierzytelności przysługującej ubezpieczającemu wobec firmy ubezpieczeniowej z tytułu prawa odszkodowawczego, jak również z tytułu każdej kolejnej umowy ubezpieczenia, stwierdzonej kolejną polisą („**Cesja praw z polis**”).

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

Zabezpieczenie w postaci Cesji praw z polis (o ile będzie mieć zastosowanie) ustanowione zostanie do czasu spełnienia wszystkich roszczeń z tytułu Obligacji. Wierzytelność wynikająca z Cesji praw z polis nie będzie stanowić przedmiotu żadnego zabezpieczenia, ani Emitent, ani WAN 26, ani W.A. 2000 nie obciążą w żaden sposób tego prawa ani nim nie rozporządzi, z zastrzeżeniem zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji.

#### Oświadczenia o poddaniu się egzekucji

Emitent zobowiązuje się spowodować, że 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 1, Nieruchomości 2, Nieruchomości 3 i Nieruchomości 4 stanowiących przedmiot Hipoteki (jako część hipoteki łącznej), co do obowiązku zapłaty kwoty do 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r. („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26**”). Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26 zostanie złożone w formie aktu notarialnego na rzecz Administratora Zabezpieczeń działającego w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy, w tym samym dniu oraz przed tym samym notariuszem, który będzie sporządzał oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki. Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji, wygasa uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26 klauzuli wykonalności.

Emitent zobowiązuje się spowodować, że nie później niż do Dnia Przydziału, W.A. 2000 ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego podda się egzekucji z Nieruchomości 5 stanowiącej przedmiot Hipoteki (jako część hipoteki łącznej), co do obowiązku zapłaty kwoty do 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r. („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez**

**W.A. 2000**”). Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez W.A. 2000 zostanie złożone w formie aktu notarialnego na rzecz Administratora Zabezpieczeń działającego w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy w tym samym dniu oraz przed tym samym notariuszem, który będzie sporządzał oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki. Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji, wygasa uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez W.A. 2000 klauzuli wykonalności.

Zgodnie z Umową AZ oraz Warunkami Emisji, Emitent zobowiązuje się ustanowić w terminie 5 Dni Roboczych od Dnia Emisji tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego podda się dobrowolnej egzekucji, co do obowiązku zapłaty kwoty do 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, przy czym Administrator 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 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. Emitent zobowiązuje się dostarczyć niezwłocznie, przy czym nie później niż w terminie 3 Dni Roboczych od dnia złożenia Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta, oryginał tego oświadczenia lub jego kopię poświadczoną notarialnie do Administratora Zabezpieczeń i Firmy Inwestycyjnej, przy czym dopuszcza się dostarczenie Firmie Inwestycyjnej skanu takiego oświadczenia, pod warunkiem potwierdzenia przez Administratora Zabezpieczeń otrzymania go 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.

#### **4.5. Określenie innych praw wynikających z emitowanych lub sprzedawanych papierów wartościowych**

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

- prawo do żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji w przypadkach wskazanych w przepisach Ustawy o Obligacjach, jak również w Warunkach Emisji – szczegółowe zasady wykonywania uprawnienia do żądania Wcześniejszego Wykupu Obligacji przez Obligatariuszy zostały wskazane w pkt. 4.8 Memorandum;
- prawo otrzymywania od Emitenta określonych informacji zgodnie z Ustawą o Obligacjach i Warunkami Emisji;
- prawo do udziału w Zgromadzeniu Obligatariuszy.

#### **4.6. Informacje o banku-reprezentancie, administratorze zastawu lub administratorze hipoteki, ustanowionych w związku z emisją Obligacji**

Na podstawie Umowy z AZ Emitent powierzył funkcję administratora zabezpieczeń Obligacji w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach oraz funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach następującemu podmiotowi:

<b>Nazwa i forma prawna:</b>	GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi sp. p.
<b>Siedziba i adres:</b>	ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa
<b>KRS:</b>	0000541501, rejestr przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzony przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

<b>NIP:</b>	7792022623
<b>REGON:</b>	631226810
<b>Numer telefonu:</b>	+48 22 212 00 00
<b>Adres poczty elektronicznej:</b>	kacper.kudlek@gww.pl

Kopia umowy administrowania zabezpieczeniami („Umowa z AZ”) stanowi Załącznik nr 7.6 do Memorandum. Zgodnie z tą umową:

- 1) Administrator Zabezpieczeń został uprawniony i zobowiązał się do wykonywania wszelkich praw Obligatariuszy, na rachunek których zostanie ustanowione zabezpieczenie Obligacji, w szczególności poprzez podejmowanie wszelkich czynności związanych z egzekucją roszczeń z zabezpieczenia Obligacji;
- 2) Administrator Zabezpieczeń został uprawniony i zobowiązał się do podejmowania w imieniu i na rzecz Obligatariuszy czynności związanych z uzyskaniem tytułów wykonawczych dla Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta oraz Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26 i Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez W.A. 2000;
- 3) Administrator Zabezpieczeń podejmie czynności zmierzające do zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z zabezpieczenia Obligacji, jeżeli w terminach wynikających z Warunków Emisji wierzytelności te nie zostaną zaspokojone (w całości lub w części) przez Emitenta i jednocześnie którykolwiek z Obligatariuszy złoży Administratorowi Zabezpieczeń pisemne stanowisko, w którym zażąda od Administratora Zabezpieczeń podjęcia działań zmierzających do zaspokojenia wierzytelności z Obligacji wraz ze Świadectwem Depozytowym lub innym dokument potwierdzającym zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania przez niego Obligacji na dzień sporządzenia stanowiska – przekazanie Administratorowi Zabezpieczeń powyższych dokumentów winno nastąpić w jeden z poniższych sposobów:

- a. listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres Administratora Zabezpieczeń:

GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi sp. p.

ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa

- b. za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres e-mail Administratora Zabezpieczeń (kacper.kudlek@gww.pl) pod warunkiem opatrzenia stanowiska Obligatariusza kwalifikowanym podpisem elektronicznym;
- 4) w przypadku uzyskania kompletnego stanowiska Obligatariusza, Administrator Zabezpieczeń zawiadomi Emitenta, WAN 26 i W.A. 2000, co najmniej za pośrednictwem poczty email na adres: [zarzad@wan.com.pl](mailto:zarzad@wan.com.pl) lub w formie pisemnej pocztą 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 zabezpieczenia Obligacji, tj. zainicjuje postępowania sądowe oraz egzekucyjne w oparciu o właściwe powszechnie obowiązujące przepisy prawa;
- 5) Administrator Zabezpieczeń, podejmując decyzję o sposobie oraz kolejności prowadzenia egzekucji lub innego sposobu realizacji zaspokojenia z zabezpieczeń Obligacji, będzie brał pod uwagę Warunki Emisji i postanowienia Umowy z AZ;
- 6) 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 odrębne Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez WAN

26 i Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez W.A. 2000 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 wobec WAN 26 oraz W.A. 2000 z przedmiotu zabezpieczenia i będzie zmierzać do zajęcia Nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia, licytacji przedmiotu zabezpieczenia oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji przedmiotu zabezpieczenia między Obligatariuszy;

- 7) w przypadku gdy kwota środków uzyskanych przez Administratora Zabezpieczeń w toku egzekucji z majątku Emitenta, WAN 26 i W.A. 2000 będzie wyższa od kwoty niespłaconych wierzytelności z Obligacji, Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony zdeponować pozostałe środki z egzekucji na swoim rachunku bankowym do czasu pełnego zaspokojenia Obligacji - jakiegokolwiek środki, które zostaną zdeponowane na rachunku bankowym Administratora Zabezpieczeń przez Emitenta, WAN 26 lub W.A. 2000, czy to dobrowolnie czy to w drodze egzekucji, nie podlegają jakiegokolwiek oprocentowaniu. Nadwyżka środków pochodzących z egzekucji z majątku Emitenta, WAN 26 lub W.A. 2000 ponad wysokość wierzytelności z Obligacji zostanie wykorzystana do zaspokojenia wymagalnych roszczeń Administratora Zabezpieczeń, jeżeli takowe roszczenia nie zostaną zaspokojone przez Emitenta w terminie, a kwota pozostała po zaspokojeniu ww. wymagalnych roszczeń Administratora Zabezpieczeń zostanie zwrócona odpowiednio Emitentowi, WAN 26 lub W.A. 2000 (w zależności od tego, z czyjego majątku środki te zostały wyegzekwowane) w terminie 3 Dni Roboczych od dnia całkowitej spłaty zabezpieczeń Obligacji, na co Emitent wyraził zgodę i zrzekł się prawa do jej cofnięcia, chyba że co innego zostanie uzgodnione w pisemnym porozumieniu zawartym pomiędzy Administratorem Zabezpieczeń, WAN 26, W.A. 2000 oraz Emitentem;
- 8) Administrator Zabezpieczeń będzie dokonywał każdorazowej dystrybucji środków uzyskanych w toku egzekucji z majątku Emitenta, WAN 26 lub W.A. 2000, niezwłocznie po ich uzyskaniu, na rzecz Obligatariuszy, których wierzytelności z Obligacji na dzień dokonywania dystrybucji były wymagalne i niespłacone przez Emitenta, WAN 26 lub W.A. 2000. Środki pozyskane przez Administratora Zabezpieczeń będą przeznaczane na pokrycie wymagalnych i niespłaconych wierzytelności z Obligacji, przysługujących każdemu z Obligatariuszy proporcjonalnie do wielkości przysługujących im wymagalnych, a niespłaconych wierzytelności z Obligacji;
- 9) kwota uzyskana w toku prowadzonej egzekucji będzie zaliczana w następującej kolejności na pokrycie wierzytelności z Obligacji:
  - 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;
- 10) Emitent zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Administratora Zabezpieczeń wynagrodzenia w wysokości i na zasadach określonych w Umowie AZ. Celem zabezpieczenia wykonywania czynności przez Administratora Zabezpieczeń Emitent zobowiązał się wpłacić na rzecz Administratora Zabezpieczeń kaucję pieniężną w kwocie 10.000 zł (dziesięć tysięcy złotych), którą Administrator Zabezpieczeń zobowiązał się zwrócić Emitentowi, po całkowitym spłaceniu przez Emitenta wierzytelności z Obligacji w terminie 14 dni od dnia doręczenia Administratorowi Zabezpieczeń pisemnego wezwania w tym zakresie;
- 11) poza zapłatą na rzecz Administratora Zabezpieczeń wynagrodzenia, Emitent zobowiązany jest do:
  - a. sporządzenia na własny koszt niezbędnych dokumentów, których Administrator Zabezpieczeń zażąda w celu ustanowienia lub utrzymania zabezpieczeń Obligacji;

- b. zawiadomienia Administratora Zabezpieczeń najpóźniej do godz. 15.00 dnia niebędącego sobotą, niedzielą lub dniem ustawowo wolnym od pracy w rozumieniu ustawy z dnia 18 stycznia 1951 roku o dniach wolnych od pracy (tj. na potrzeby Umowy z AZ rozumianego jako dzień roboczy), następującego po dniu, w którym Emitent został powiadomiony przez któregokolwiek z Obligatariuszy o żądaniu wcześniejszego wykupu Obligacji;
  - c. zawiadomienia Administratora Zabezpieczeń najpóźniej następnego dnia roboczego po powzięciu uchwały w sprawie rozwiązania Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta lub wydania prawomocnego orzeczenia sądowego o przymusowej likwidacji Emitenta;
  - d. zawiadomienia Administratora Zabezpieczeń niezwłocznie po złożeniu wobec Emitenta wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta, o treści wniosku o ogłoszenie upadłości i jego zasadności;
  - e. uiszczenia wszelkich opłat skarbowych, opłat sądowych, podatków lub innych należności publicznoprawnych, oraz opłat notarialnych poniesionych w związku z negocjowaniem, przygotowaniem oraz wykonywaniem Umowy z AZ, jak również ewentualnych opłat skarbowych, opłat sądowych, kosztów egzekucyjnych lub opłat komorniczych lub inne należności publicznoprawnych, w szczególności dotyczących lub związanych z zaspokojeniem roszczeń Obligatariuszy - w wypadku uiszczenia powyższych opłat przez Administratora Zabezpieczeń zwrócenia mu wszystkich takich kosztów w ciągu 5 (pięciu) dni roboczych po otrzymaniu od Administratora Zabezpieczeń wniosku o zwrot kosztów wraz z potwierdzeniem lub innym dokumentem w sposób uzasadniony dokumentujący fakt uiszczenia takich opłat;
  - f. w przypadku skorzystania z kaucji przez Administratora Zabezpieczeń, uzupełnienia jej do pierwotnej wysokości, poprzez wpłatę odpowiedniej kwoty na rachunek bankowy w terminie 7 dni po otrzymaniu zawiadomienia od Administratora Zabezpieczeń, obejmującego informację o skorzystaniu z kaucji;
- 12) w wypadku, gdy Emitent nie uzupełni kaucji w terminie, Administrator Zabezpieczeń zwróci się następnie do Obligatariuszy z prośbą o pokrycie kosztów związanych z realizacją Umowy z AZ - w przypadku odmowy przez Obligatariuszy opłacenia wskazanych przez Administratora Zabezpieczeń kosztów, przez co rozumiane jest w szczególności niezapewnienie Administratorowi Zabezpieczeń środków na jego rachunku bankowym w terminie wyznaczonym przez Administratora Zabezpieczeń, Administratorowi Zabezpieczeń będzie przysługiwało uprawnienie do rozwiązania Umowy z AZ bez zachowania terminu wypowiedzenia, po uprzednim wezwaniu i wyznaczeniu dodatkowego, 7-dniowego terminu na zapłatę;
- 13) w przypadku złożenia Emitentowi oświadczenia o rozwiązaniu Umowy z AZ, Administrator Zabezpieczeń będzie pełnił swoją funkcję do czasu zawarcia umowy z nowym administratorem – Umowa z AZ wygasa z dniem zawarcia przez Emitenta umowy z innym podmiotem w celu pełnienia przez ten podmiot funkcji administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń, w miejsce Administratora Zabezpieczeń.

W związku z emisją Obligacji nie został ustanowiony bank-reprezentant ani administrator zastawu.

#### **4.7. Szczegółowe informacje o pierwszeństwie w spłacie zobowiązań wynikających z papierów wartościowych przed innymi zobowiązaniami Emitenta**

Obligacje stanowiąc będą 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.

#### **4.8. Informacje o warunkach i sytuacjach, w których Emitent ma prawo albo jest obowiązany do wcześniejszego wykupu papierów wartościowych, jak również informacje o sytuacjach i warunkach,**

**po spełnieniu których posiadacz papieru wartościowego uzyska prawo żądania wcześniejszego wykupu papieru wartościowego przez Emitenta**

Dniem Wykupu Obligacji jest dzień 25 marca 2029 r. (termin zapadalności).

Zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach, w określonych (opisanych szczegółowo w pkt. 4.8.1 Memorandum) okolicznościach Emitent zobowiązany będzie do natychmiastowego, wcześniejszego wykupu Obligacji. Jednocześnie, zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach oraz postanowieniami Warunków Emisji, w określonych (opisanych szczegółowo w pkt. 4.8.2 Memorandum) okolicznościach, Obligatariusze uprawnieni będą do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

Ponadto, Emitentowi przysługuje prawo do wcześniejszego wykupu Obligacji na zasadach określonych w pkt. 4.8.3 Memorandum.

Wcześniejszy wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariuszy za każdą Obligację Kwoty Wykupu (lub odpowiedniej części Kwoty Wykupu w przypadku częściowego wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta określonej części wartości nominalnej) oraz Kwoty Odsetek (lub odpowiedniej części Kwoty Odsetek w przypadku częściowego wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta określonej części wartości nominalnej), a także premii, o której mowa w pkt. 4.8.3 Memorandum (w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta).

Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu.

**4.8.1. Natychmiastowy, wcześniejszy wykup Obligacji**

Zgodnie z art. 74 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenie pieniężne, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.

Zgodnie z art. 74 ust. 5 Ustawy o Obligacjach, w przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby termin ich wykupu jeszcze nie nastąpił.

**4.8.2. Wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Obligatariuszy**

Zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, jeżeli Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenie pieniężne. Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia nie krótszego niż 3 dni.

Zgodnie z art. 74 ust. 3 Ustawy o Obligacjach, jeżeli Emitent nie ustanowił zabezpieczeń Obligacji w terminach wynikających z Warunków Emisji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenie pieniężne.

Ponadto, Obligatariuszom przysługuje prawo żądania wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji w przypadku wystąpienia którejkolwiek z następujących okoliczności („Przypadki Naruszenia”):

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

e) Naruszenie Wskaźnika Zadłużenia Netto:

Wskaźnik Zadłużenia Netto (po zaokrągleniu do części setnych) będzie wyższy niż 1,00 (jeden), chyba że Zgromadzenie Obligatariuszy wyrazi w formie uchwały zgodę na czasowe przekroczenie Wskaźnika Zadłużenia Netto.

f) Inne obligacje

- i. Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta podejmie decyzję o przydziale obligacji, których termin wykupu/spłaty przypada przed Dniem Wykupu, chyba że środki pieniężne pozyskane w ten sposób zostaną w całości przeznaczone na wykup Obligacji lub refinansowanie istniejących zobowiązań finansowych, o terminie wykupu/spłaty przypadającym przed Dniem Wykupu z zastrzeżeniem możliwości dokonania przydziału przez Emitenta lub podmiot z Grupy Emitenta obligacji emitowanych na warunkach rynkowych o terminie wykupu/spłaty przypadającym przed Dniem Wykupu w łącznej kwocie nie wyższej niż łączna wartość nominalna obligacji Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta wykupionych po Dniu Emisji.
- ii. Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta wykupi lub dokona nabycia w celu umorzenia lub podejmie decyzję o wcześniejszym wykupie innych obligacji o terminie zapadalności przypadającym po terminie zapadalności Obligacji, chyba że taki wcześniejszy wykup wynika z obligatoryjnego (częściowego) wykupu takich obligacji dokonywanego zgodnie z warunkami ich emisji w związku ze sprzedażą przedmiotu zabezpieczenia takich obligacji lub Emitent dokona równoczesnego wykupu wszystkich nieumorzonych Obligacji.
- iii. Emitent lub podmiot wchodzący w skład Grupy Emitenta podejmie decyzję o emisji obligacji, których warunki będą uprawniały wierzyciela do żądania wykupu/spłaty takiego zobowiązania bez spełnienia jakiegokolwiek warunku, z wyłączeniem pożyczek udzielonych przez podmioty z Grupy Emitenta na rzecz innych podmiotów z Grupy Emitenta, (bezwarunkowa opcja put), przy czym uprawnienia wierzyciela do żądania od Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta wcześniejszego wykupu: (i) pod warunkiem

akceptacji przez Emitenta lub podmiot z Grupy Emitenta żądania wierzyciela, lub (ii) pod warunkiem pozornym, lub (iii) pod innym warunkiem, którego charakter prowadzi w rzeczywistości do umożliwienia wierzycielowi nieograniczonego żądania od Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta wcześniejszego wykupu, uznaje się za zastrzeżenie dla wierzyciela bezwarunkowego żądania od Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta wcześniejszego ich wykupu.

g) Zysk. Wypłata dywidendy:

Bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji Emitent dokona wypłat z tytułu uczestnictwa w spółce na rzecz 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) o wartości przekraczającej jednorazowo lub łącznie w okresie kolejnych 12 miesięcy kalendarzowych 40% zysku netto za poprzedni rok obrotowy, przy czym nie więcej niż 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 (tj. 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 jakiegokolwiek podmiot z Grupy Emitenta udzieli po Dniu Emisji pożyczki, nabydzie obligacje lub dokona innej podobnej transakcji mającej na celu udzielenie finansowania podmiotowi spoza Grupy Emitenta, z wyłączeniem:

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

j) Udzielanie zabezpieczenia za zobowiązania podmiotów spoza Grupy Emitenta:

- i. Bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta udzieli po Dniu Emisji Obligacji poręczenia za zobowiązania podmiotu spoza Grupy Emitenta, z wyłączeniem: (i) poręczeń za zobowiązania spółek celowych lub podmiotów będących wspólnikami w spółkach celowych, które to spółki są podmiotami powiązanymi z Emitentem oraz są odpowiedzialne za projekt prowadzony przez Grupę Emitenta pod warunkiem, że poręczane zobowiązanie jest związane z realizacją projektu prowadzonego wspólnie z Grupą Emitenta oraz (ii) innych transakcji, których łączna kwota, rozumiana jako aktualne saldo udzielonych i niewygastłych 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 użytkownika 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:
  - ii. 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.
  - iii. Zostanie podjęta przez organ Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta jakakolwiek uchwała, o których mowa powyżej.
  - iv. Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta podejmie jakiegokolwiek 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.

- v. 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 akcje Emitenta uprawniające do mniej niż 50% głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta.
- ii. Siedziba lub adres zamieszkania podmiotów, które posiadają samodzielnie lub łącznie ponad 50% akcji Emitenta będzie poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej.

q) Oświadczenia i zapewnienia Emitenta

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

r) Obstrukcja Zgromadzenia Obligatariuszy:

Emitent:

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

s) Brak notowania Obligacji w ASO:

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

t) Niewykonywanie obowiązków informacyjnych:

- i. Emitent nie wypełni lub nieprawidłowo wypełni obowiązki informacyjne wskazane w pkt 18 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 18.1 Warunków Emisji, informacji o poziomie tych wskaźników w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia publikacji skonsolidowanego raportu rocznego lub półrocznego.

u) Wartość Hipotek

Poziom Wskaźnika LTV na Dzień Weryfikacji będzie wyższy niż 80% (osiemdziesiąt procent) i Emitent nie doprowadzi do obniżenia poziomu Wskaźnika LTV w terminie i na zasadach przewidzianych w pkt 15.12.2 Warunków Emisji.

v) Zabezpieczenie Obligacji, umowa z Administratorem Zabezpieczeń i Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta

- i. Emitent nie doprowadzi do terminowego złożenia wniosku o wpisanie Hipoteki w działach IV odpowiednich ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości, tj. w terminie przewidzianym w pkt 15.6 Warunków Emisji.
- ii. Emitent nie doprowadzi do terminowego ustanowienia Hipoteki, tj. w terminie przewidzianym w pkt 15.7 Warunków Emisji Hipoteka nie zostanie wpisana w działach IV odpowiednich ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości.
- iii. Hipoteka zostanie wykreślona z księgi wieczystej lub utraci najwyższe pierwszeństwo.
- iv. Umowa przelewu wierzytelności z umów ubezpieczenia, o której mowa w pkt 15.15 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 i nie zostanie ustanowiony nowy Administrator Zabezpieczeń.
- vi. Emitent nie złoży w terminie 5 Dni Roboczych od Dnia Emisji Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń.

Emitent zobowiązany jest do informowania Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczeń i Firmy Inwestycyjnej o jakimkolwiek przypadku wystąpienia zdarzeń opisanych w art. 74 ust. 4 – 5 Ustawy o Obligacjach niezwłocznie, ale nie później niż w trzecim Dniu Roboczym po uzyskaniu przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu. Emitent zobowiązany jest do informowania Obligatariuszy o jakimkolwiek przypadku wystąpienia zdarzeń opisanych w art. 74 ust. 2 – 3 Ustawy o Obligacjach oraz o jakimkolwiek Przypadku Naruszenia, 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 (trzy) Dni Roboczych od dnia powzięcia przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu. Emitent zobowiązany jest do przekazania Obligatariuszom ww. informacji poprzez jej publikację na stronie internetowej Emitenta.

Jeżeli stan faktyczny stanowiący Przypadek Naruszenia przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte przed datą zgłoszenia żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez któregokolwiek z Obligatariuszy, o czym Emitent zawiadomi Obligatariuszy, wystąpienie takiego zdarzenia nie będzie uważane za stanowiące Przypadek Naruszenia stanowiący podstawę żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. 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 Obligacji.

Wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Obligatariusza przebiegać będzie zgodnie z następującą procedurą:

- 1) żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji może zostać zgłoszone przez Obligatariusza od dnia, w którym Emitent zawiadomił lub powinien być zawiadomiony o wystąpieniu zdarzenia uprawniającego Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji, do upływu 30 (trzydziestu) dni od daty, w której Obligatariusze zostali poinformowani przez Emitenta o wystąpieniu takiego Przypadku Naruszenia („**Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań**”);
- 2) zawiadomienie z żądaniem wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zostać przesłane przez Obligatariusza Emitentowi oraz właściwemu Podmiotowi Prowadzącemu Rachunek w formie pisemnej lub w formie elektronicznej (w rozumieniu art. 78<sup>1</sup> Kodeksu Cywilnego);
- 3) zawiadomienie z żądaniem wcześniejszego wykupu Obligacji powinno wskazywać:
  - a) liczbę posiadanych przez Obligatariusza Obligacji objętych żądaniem wcześniejszego wykupu,
  - b) odpowiednią, trwającą okoliczność stanowiącą podstawę żądania wykupu Obligacji przez Obligatariusza;
- 4) Obligatariusz, wraz z żądaniem wcześniejszego wykupu Obligacji, powinien przedstawić dokument potwierdzający zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu;
- 5) Emitent zobowiązany będzie dokonać wcześniejszego wykupu Obligacji w terminie 30 (trzydzieści) dni od Dnia Zakończenia Przyjmowania Żądań, z zastrzeżeniem pkt. 6) poniżej;
- 6) W przypadku gdy Emitent nie poinformuje Obligatariuszy o wystąpieniu Przypadku Naruszenia przez okres 30 (trzydziestu) dni od dnia, w którym Emitent powinien tego dokonać („**Okres Opóźnienia w Powiadomieniu**”), Emitent zobowiązany będzie dokonać wcześniejszego wykupu Obligacji w odniesieniu do Obligacji objętych danym żądaniem wcześniejszego wykupu Obligacji w terminie:
  - a) 15 (piętnaście) Dni Roboczych od dnia upływu Okresu Opóźnienia w Powiadomieniu – w odniesieniu do żądań wcześniejszego wykupu Obligacji zgłoszonych w Okresie Opóźnienia w Powiadomieniu;
  - b) 15 (piętnaście) Dni Roboczych od dnia zgłoszenia przez danego Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu Obligacji – w odniesieniu do żądań wcześniejszego wykupu Obligacji zgłoszonych po upływie Okresu Opóźnienia w Powiadomieniu, a przed Dniem Zakończenia Przyjmowania Żądań.

#### **4.8.3. Wcześniejszy wykup Obligacji na żądanie Emitenta**

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

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

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

- 1) Dzień Wcześniejszego Wykupu;

- 2) tryb przeprowadzenia wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. czy wcześniejszy wykup nastąpi w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji czy w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji;
- 3) w przypadku wcześniejszego wykupu w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji – liczbę Obligacji podlegających wcześniejszemu wykupowi;
- 4) w przypadku wcześniejszego wykupu w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – część wartości nominalnej wszystkich Obligacji podlegających wcześniejszemu wykupowi.

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

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

gdzie:

- LO - oznacza liczbę Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających wcześniejszemu wykupowi na żądanie Emitenta (zaokrągloną w dół do jednej Obligacji);
- WO - oznacza wszystkie Obligacje posiadane przez danego Obligatariusza;
- LOPW - oznacza liczbę Obligacji podlegających wcześniejszemu wykupowi na żądanie Emitenta określonych w zawiadomieniu, o którym mowa powyżej;
- WWO - oznacza wszystkie niewykupione Obligacje.

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

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

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

<b>Okres Odsetkowy, w którym następuje wcześniejszy wykup Obligacji</b>	<b>Wartość premii</b>
2	1,00%
3 - 4	0,75%
5 - 6	0,50%
7 - 8	0,00%

#### **4.9. Wskazanie źródeł pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych papierów wartościowych**

Emitent zakłada, iż źródłem pochodzenia środków na spłatę zobowiązań z tytułu Obligacji będą środki pochodzące z bieżącej działalności Grupy Emitenta, środki ze sprzedaży Nieruchomości stanowiących przedmioty Hipoteki oraz środki pozyskane w ramach refinansowania zadłużenia.

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 przez Emitenta w przyszłości.

#### **4.10. Wskazanie prognozy dojścia emisji do skutku**

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

#### **4.11. Informacje dotyczące obligacji przychodowych**

Nie dotyczy – Obligacje nie są obligacjami przychodowymi.

#### **4.12. Spłata zobowiązań z obligacji ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych obligacji**

Nie dotyczy – Obligacje nie są obligacjami, z których zobowiązania mają zostać spłacone ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty Obligacji.

#### **4.13. Informacje o kosztach emisji i przeprowadzenia oferty publicznej papierów wartościowych**

Emitent szacuje, że koszt przeprowadzenia Oferty wyniesie ok. 544 tys. zł (pięćset czterdzieści cztery tysiące złotych).

Na szacowany koszt przeprowadzenia Oferty składają się m.in.: wynagrodzenie Firmy Inwestycyjnej (w tym prowizja za plasowanie Obligacji), wynagrodzenie pozostałych doradców Emitenta, koszty sporządzenia Memorandum, koszty ustanowienia zabezpieczeń przewidzianych w Warunkach Emisji, w tym opłaty notarialne i sądowe, koszty związane z rejestracją Obligacji w KDPW i wprowadzeniem Obligacji do Obrotu w ASO oraz pozostałe opłaty administracyjne.

#### **4.14. Informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem papierami wartościowymi, w tym wskazanie płatnika podatku**

Poniżej przedstawione informacje oparte są wyłącznie na przepisach prawa podatkowego obowiązujących w Rzeczypospolitej Polskiej w czasie przygotowywania Memorandum oraz na interpretacji tych przepisów wynikającej z praktyki organów podatkowych i orzecznictwa sądów administracyjnych. Na skutek zmian legislacyjnych lub zmian w interpretacji przepisów podatkowych, w tym na skutek zmian w orzecznictwie sądów administracyjnych lub praktyce organów podatkowych, stwierdzenia zawarte w Memorandum mogą stracić

aktualność. Wprowadzone zmiany w przepisach prawa podatkowego mogą również obowiązywać z mocą wsteczną.

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

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

Poniższe opisy nie obejmują specyficznych konsekwencji podatkowych mających zastosowanie w przypadkach podmiotowych lub przedmiotowych zwolnień z podatku dochodowego, np. dotyczących krajowych funduszy inwestycyjnych.

## **Podatek dochodowy**

### **Podatek dochodowy od osób fizycznych**

Zgodnie z art. 3 ust. 1 Ustawy PIT osoby fizyczne, jeżeli mają miejsce zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów (przychodów) bez względu na miejsce położenia źródeł przychodów (tzw. „nieograniczony obowiązek podatkowy”).

Na podstawie zaś art. 3 ust. 2a Ustawy PIT osoby fizyczne, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej miejsca zamieszkania, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów (przychodów) osiągniętych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (tzw. „ograniczony obowiązek podatkowy”).

Przepisy Ustawy PIT stosuje się z uwzględnieniem umów w sprawie unikania podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska

Zgodnie z art. 9 ust. 1 Ustawy PIT opodatkowaniu podlegają wszelkiego rodzaju dochody określone w tej ustawie, z wyjątkami w niej przewidzianymi. Dochodem ze źródła przychodów, jest nadwyżka sumy przychodów z tego źródła nad kosztami ich uzyskania osiągnięta w roku podatkowym, a jeżeli koszty uzyskania przekraczają sumę przychodów, różnica jest stratą ze źródła przychodów. Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 7 Ustawy PIT źródłami przychodów są kapitały pieniężne i prawa majątkowe, zaś na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 3, 3a oraz 6 Ustawy PIT za przychody z kapitałów pieniężnych uważa się: odsetki (dyskonto) od papierów wartościowych; wykup przez emitenta obligacji, od których są należne świadczenia okresowe, przychody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (obligacji).

Na podstawie zaś przepisu art. 11a Ustawy PIT:

- Przychody w walutach obcych przelicza się na złote według kursu średniego walut obcych ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień uzyskania przychodu.
- Koszty poniesione w walutach obcych przelicza się na złote według kursu średniego ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień poniesienia kosztu.
- Kwoty uprawniające do odliczenia od dochodu, podstawy obliczenia podatku lub obniżenia podatku, wydatki oraz podatek, wyrażone w walutach obcych przelicza się na złote według kursu średniego walut obcych ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień poniesienia wydatku lub zapłaty podatku.

Zgodnie z przepisami Ordynacji podatkowej:

- Podstawy opodatkowania, kwoty podatków zaokrągla się do pełnych złotych w ten sposób, że końcówki kwot wynoszące mniej niż 50 groszy pomija się, a końcówki kwot wynoszące 50 i więcej groszy podwyższa się do pełnych złotych,

- Jednakże podstawy opodatkowania, o których mowa w art. 30a ust. 1 pkt 1-3 Ustawy PIT ustawy (tj. między innymi dochody/przychody z odsetek, dyskonta od papierów wartościowych), oraz kwoty podatków od nich pobierane zaokrąglą się do pełnych groszy w górę.

### **Odsetki, Dyskonto, Wykup przez Emitenta Obligacji, od których są należne świadczenia okresowe**

Zgodnie z art. 30a ust. 1 pkt 2 i 2a Ustawy PIT od uzyskanych dochodów (przychodów) pobiera się 19% zryczałtowany podatek dochodowy z tytułu z odsetek i dyskonta od papierów wartościowych (obligacji) oraz od dochodu z wykupu przez emitenta obligacji, od których są należne świadczenia okresowe. Dochodów tych nie łączy się z dochodami opodatkowanymi na zasadach ogólnych (według skali).

Dyskonto zdefiniowano w art. 5a pkt 12 Ustawy PIT jako różnicę między kwotą uzyskaną z wykupu papieru wartościowego przez emitenta a wydatkami poniesionymi na nabycie papieru wartościowego na rynku pierwotnym lub wtórnym, a w przypadku nabycia papieru wartościowego w drodze spadku lub darowizny - różnicę między kwotą uzyskaną z wykupu, a wydatkami poniesionymi przez spadkodawcę lub darczyńcę na nabycie tego papieru wartościowego. Kwota dyskonta jest zawsze przychodem z kapitałów pieniężnych.

Dochód z wykupu przez emitenta obligacji, od których należne są świadczenia okresowe określono w art. 24 ust. 24 Ustawy PIT następująco: „różnica między kwotą uzyskaną z wykupu obligacji wraz ze świadczeniami uzyskanymi za ostatni okres przed wykupem tych obligacji a wydatkami poniesionymi na objęcie lub nabycie tych obligacji na rynku pierwotnym lub wtórnym przez podatnika albo spadkodawcę, przy czym nie stanowią wydatków na objęcie lub nabycie obligacji kwoty odsetek zapłaconych przez podatnika lub jego spadkodawcę przy ich objęciu lub nabyciu, w części w jakiej odsetki te nie podlegają opodatkowaniu lub są zwolnione z podatku”. W konsekwencji zgodnie z nowym przepisem art. 30a ust. 1 pkt 2a Ustawy PIT, który ma zastosowanie do dochodów (przychodów) uzyskanych od 1 stycznia 2024 roku opodatkowaniu 19% zryczałtowanym podatkiem dochodowym podlegać będzie dochód stanowiący różnicę między sumą uzyskaną z wykupu oraz wartością świadczeń uzyskanych za ostatni okres przed wykupem a wydatkami poniesionymi na objęcie lub nabycie obligacji rynku pierwotnym lub wtórnym, czyli podatek będzie płacony od faktycznie zrealizowanego zysku (dochód ten nie będzie podlegał kompensowaniu ze stratami z kapitałów pieniężnych).

Podstawa opodatkowania (przychód i koszt, dochód) oraz podatek wyrażone muszą być w złotych. W konsekwencji w przypadku emisji w walucie (np. Euro) zarówno w przypadku odsetek jak i dyskonta od obligacji oraz w sytuacji wykupu przez emitenta obligacji, od których należne są świadczenia okresowe celem wyliczenia zryczałtowanego podatku dochodowego należy ustalić przychód (dochód/podstawę opodatkowania) w złotych i od kwoty w złotych naliczyć podatek, oczywiście uwzględniając przepisy Ordynacji podatkowej dotyczące zaokrąglania.

W tym względzie dla określenia przychodu i ewentualnie kosztu uzyskania przychodu należy dokonać przeliczenia z waluty obcej na złote. Przychód ustalany (przeliczany) jest po kursie średnim waluty obcej ogłaszającym przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień uzyskania przychodu, zaś koszt po kursie średnim waluty obcej ogłaszającym przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień poniesienia kosztu (wydatku).

Zryczałtowany 19% podatek dochodowy pobierany i rozliczany jest przez płatnika. Stosownie bowiem do art. 41 ust. 4 Ustawy PIT płatnicy (osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej, które dokonują świadczeń/wypłat) są obowiązani pobierać zryczałtowany podatek dochodowy od dokonywanych wypłat (świadczeń) lub stawianych do dyspozycji podatnika pieniędzy lub wartości pieniężnych z tytułów określonych w art. 30a ust. 1 pkt 1-11 Ustawy PIT, a więc także z tytułu odsetek jak i dyskonta od obligacji oraz w sytuacji wykupu przez emitenta obligacji, od których należne są świadczenia okresowe.

Jednak jeśli wypłata dokonywana jest za pośrednictwem podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych dla podatników, na których zapisane są papiery wartościowe będące podstawą dla dokonania wypłaty z tytułu odsetek jak i dyskonta od obligacji oraz w sytuacji wykupu przez emitenta obligacji, od których należne są świadczenia okresowe, jak też dochody uzyskiwane są na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, to zgodnie z art. 41 ust. 4d Ustawy PIT podmioty te są jako płatnicy zobowiązane są do poboru 19% zryczałtowanego podatku dochodowego od dokonanych wypłat. Obowiązek ten dotyczy także podmiotów (płatników)

niebędących polskimi rezydentami podatkowymi, w takim zakresie w jakim prowadzą działalność gospodarczą poprzez położony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zagraniczny zakład, jeżeli rachunek, na którym zapisane są papiery wartościowe, jest związany z działalnością tego zakładu.

Natomiast zgodnie z art. 41 ust. 10 Ustawy PIT, w zakresie papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych płatnikami zryczałtowanego podatku dochodowego, o którym mowa w art. 30a ust. 1 pkt 2 i 2a, są podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należności z tych tytułów są wypłacane. Podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza rachunku zbiorczego, co ma zastosowanie także do niebędących polskimi rezydentami podatkowymi w zakresie, w jakim prowadzą działalność gospodarczą poprzez położony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zagraniczny zakład, jeżeli rachunek, na którym zapisane są papiery wartościowe, jest związany z działalnością tego zakładu.

Wskazania wymaga, że zgodnie z art. 30a ust. 2a Ustawy PIT od dochodów (przychodów) z tytułu należności, o których mowa w art. 30a ust. 1 pkt 2 oraz 2a, przekazanych na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o obrocie 19% zryczałtowany podatek dochodowy płatnik pobiera od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego.

Na podstawie art. 45 ust. 3c Ustawy PIT podatnicy (określeni w art. 3 ust. 1 Ustawy PIT) są obowiązani wykazać w składanym przez nich rocznym zeznaniu podatkowym kwoty przychodu (dochodu) z odsetek, dyskonta od obligacji lub dochodu z wykupu przez emitenta obligacji, od których należne są świadczenia okresowe, jeśli obligacje zostały na rachunku zbiorczym i został pobrany podatek zgodnie z art. 30a ust. 2a Ustawy PIT.

W terminie do końca stycznia roku następującego po roku podatkowym płatnicy są obowiązani przesłać do urzędu skarbowego, przy pomocy którego naczelnik urzędu skarbowego właściwy według miejsca zamieszkania płatnika wykonuje swoje zadania, a jeżeli płatnik nie jest osobą fizyczną, według siedziby bądź miejsca prowadzenia działalności, gdy płatnik nie posiada siedziby, roczne deklaracje, według ustalonego wzoru (deklarację roczną o zryczałtowanym podatku dochodowym). Jednakże roczne deklaracje dotyczące podatku pobranego zgodnie z art. 30a ust. 2a Ustawy PIT płatnicy, o których mowa w art. 41 ust. 10 Ustawy PIT, przesyłają do urzędu skarbowego, przy pomocy którego naczelnik urzędu skarbowego właściwy w sprawach opodatkowania osób zagranicznych wykonuje swoje zadania.

Jeżeli jednak podatek nie zostanie pobrany przez płatnika, podatnik zobowiązany jest do samodzielnego rozliczenia podatku poprzez wykazanie go w zeznaniu rocznym składanym do końca kwietnia roku następującego po roku podatkowym, zgodnie z art. 45 ust. 3b Ustawy PIT.

Powyższe zasady nie mają zastosowania, jeżeli osoba fizyczna nabyła obligacje w ramach prowadzonej działalności gospodarczej i uzyskuje z nich przychody lub dochody (odsetki, dyskonto, dochody z wykupu przez emitenta) w ramach prowadzonej działalności gospodarczej. Wówczas przychody (dochody) takie powinny zostać rozliczone w ramach źródła przychodów pozarolniczą działalność gospodarcza.

W przypadku nierezydentów zgodnie z art. 30a ust. 2 przepisy dotyczące zryczałtowanego podatku dochodowego od osób fizycznych dotyczące poboru przez płatnika tego podatku stosuje się z uwzględnieniem umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Jednakże zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania lub niepobranie (niezapłacenie) podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania dla celów podatkowych miejsca zamieszkania podatnika uzyskanym od niego certyfikatem rezydencji. Przy weryfikacji warunków zastosowania obniżonej stawki podatku albo zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów prawa podatkowego, płatnik jest obowiązany do dochowania należytej staranności.

W przypadku, jeżeli łączna kwota dokonanych na rzecz podmiotu powiązanego wypłat (świadczeń) lub postawionych do jego dyspozycji pieniędzy lub wartości pieniężnych z tytułów określonych art. 30a ust. 1 pkt 2 i pkt 2a Ustawy PIT przekracza w roku podatkowym obowiązującym u wypłacającego te należności łącznie kwotę 2.000.000 zł na rzecz tego samego podatnika, płatnik jest obowiązany pobierać 19% zryczałtowany podatek od nadwyżki ponad kwotę 2.000.000 zł, z pominięciem stawki podatku, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania. Przepis ten

nie będzie stosowany, jeśli płatnik złoży oświadczenie wskazane w art. 41 ust. 15 Ustawy PIT lub uzyska opinię o stosowaniu preferencji zgodnie z art. 41d ust. 1 Ustawy CIT.

Jeżeli wypłaty należności dokonano w walucie obcej, na potrzeby ustalenia, czy przekroczona została kwota 2 mln zł wypłacone należności przelicza się na złote według kursu średniego waluty obcej ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień wypłaty.

W przypadkach, o których mowa w art. 41 ust. 4d i ust. 10 Ustawy PIT, ustalenia przekroczenia kwoty oraz występowania powiązań, o których mowa w art. 41 ust. 12 Ustawy PIT, dokonuje podmiot prowadzący rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze. Podmiot prowadzący rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze nie uwzględnia kwot należności, od których podatek został pobrany zgodnie z art. 30a ust. 2 Ustawy PIT.

Organ podatkowy zwraca, na wniosek, podatek pobrany zgodnie z art. 41 ust. 12 Ustawy PIT. Wysokość podatku do zwrotu określa się na podstawie zwolnień lub stawek wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Wniosek o zwrot podatku może złożyć: (1) podatnik, w tym podatnik, który w związku z uzyskaniem należności, od której został pobrany podatek, osiąga przychód podlegający opodatkowaniu, (2) płatnik, jeżeli wpłacił podatek z własnych środków i poniósł ciężar ekonomiczny tego podatku.

Jednakże, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 28 grudnia 2022 r. w sprawie wyłączenia obowiązku poboru zryczałtowanego podatku dochodowego od osób fizycznych zostało wyłączone stosowanie art. 41 ust. 12 Ustawy PIT do dokonywanych do dokonywanych od dnia 1 stycznia 2023 r. do dnia 31 grudnia 2025 r. wypłat świadczeń i należności w przypadkach, o których mowa w art. 41 ust. 4d i 10 Ustawy PIT.

Ponadto zgodnie z art. 41 ust. 24 ust. 2 Ustawy PIT płatnicy nie są obowiązani do poboru podatku od odsetek lub dyskonta, w tym w przypadku, o którym mowa w art. 41 ust. 12 Ustawy PIT, od obligacji: (a) o terminie wykupu nie krótszym niż rok, (b) dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie, na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub na terytorium państwa będącego stroną zawartej z Rzeczpospolitą Polską umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, której przepisy określają zasady opodatkowania dochodów z dywidend, odsetek oraz należności licencyjnych – z wyłączeniem płatnika, o którym mowa w art. 41 ust. 4d i 10 Ustawy PIT w zakresie dochodów (przychodów) uzyskanych przez podatnika, o którym mowa w art. 3 ust. 1 Ustawy PIT (nieograniczony obowiązek podatkowy).

Niepobranie podatku w przypadku, o którym mowa w art. 41 ust. 24 pkt 2 Ustawy PIT, następuje pod warunkiem złożenia przez emitenta do organu podatkowego oświadczenia, że emitent dochował należytej staranności w poinformowaniu podmiotów z nim powiązanych, z wyłączeniem podmiotów, w przypadku których powiązania wynikają wyłącznie z powiązania ze Skarbem Państwa lub jednostkami samorządu terytorialnego lub ich związkami, o warunkach zwolnienia, o którym mowa w art. 21 ust. 1 pkt 130c Ustawy PIT, w stosunku do tych podmiotów powiązanych. Oświadczenie składa się jednokrotnie w stosunku do danej emisji obligacji, nie później niż do dnia wypłaty odsetek lub dyskonta od tych obligacji.

Zgodnie zaś z art. 21 ust. 1 pkt 130c Ustawy PIT zwolnione z podatku są dochody osiągnięte przez podatnika, o którym mowa w art. 3 ust. 2a Ustawy PIT (ograniczony obowiązek podatkowy), z odsetek lub dyskonta od obligacji: (a) o terminie wykupu nie krótszym niż rok, (b) dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu w rozumieniu przepisów Ustawy o obrocie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub na terytorium państwa będącego stroną zawartej z Rzeczpospolitą Polską umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, której przepisy określają zasady opodatkowania dochodów z dywidend, odsetek oraz należności licencyjnych - chyba że na moment osiągnięcia dochodu podatnik jest podmiotem powiązany z emitentem tych obligacji oraz posiada, bezpośrednio lub pośrednio, łącznie z innymi podmiotami powiązanymi więcej niż 10% wartości nominalnej tych obligacji.

Zgodnie z art. 42 ust. 1 Ustawy PIT płatnicy przekazują kwoty zryczałtowanego podatku w terminie do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano podatek - na rachunek urzędu skarbowego, przy pomocy którego naczelnik urzędu skarbowego właściwy według miejsca zamieszkania płatnika wykonuje swoje zadania, a jeżeli płatnik nie jest osobą fizyczną, według siedziby bądź miejsca prowadzenia działalności, gdy płatnik nie

posiada siedziby. Jednakże w przypadku, gdy podatek został pobrany zgodnie z art. 30a ust. 2a Ustawy PIT, płatnicy, o których mowa w art. 41 ust. 10 Ustawy PIT, przekazują kwotę tego podatku na rachunek urzędu skarbowego, przy pomocy którego naczelnik urzędu skarbowego właściwy w sprawach opodatkowania osób zagranicznych wykonuje swoje zadania.

Płatnicy są obowiązani przesłać podatnikom, o których mowa w art. 3 ust. 2a Ustawy PIT, oraz urzędom skarbowym, przy pomocy których naczelnicy urzędów skarbowych właściwi w sprawach opodatkowania osób zagranicznych wykonują swoje zadania, w terminie do końca lutego roku następującego po roku podatkowym - imienne informacje sporządzone według ustalonego wzoru.

### **Odpłatne zbycie obligacji**

Zgodnie z art. 30b ust. 1 pkt 1 Ustawy PIT od dochodów uzyskanych z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (obligacji) podatek dochodowy wynosi 19% uzyskanego dochodu. Dochód ustalany jest jako różnica między sumą przychodów uzyskanych z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (obligacji), a kosztami uzyskania przychodów określonymi na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 38 Ustawy PIT. Zgodnie z tym przepisem, nie uważa się za koszt uzyskania przychodów wydatków na objęcie lub nabycie papierów wartościowych, wydatki takie są jednak kosztem uzyskania przychodu z odpłatnego zbycia tych papierów wartościowych oraz z wykupu przez emitenta obligacji. Przychód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych powstaje w momencie przeniesienia na nabywcę własności papierów wartościowych.

W przypadku papierów wartościowych (obligacji) walutowych celem ustalenia dochodu i w konsekwencji podstawy opodatkowania oraz wysokości podatku należy dokonać przeliczenia z waluty na złote. W tym zakresie przychody z odpłatnego zbycia w walutach obcych przelicza się na złote według kursu średniego walut obcych ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień uzyskania przychodu, zaś koszty uzyskania przychodu poniesione w walutach obcych przelicza się na złote według kursu średniego ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień poniesienia kosztu.

Dochodów z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (obligacji) nie łączy się z dochodami z innych źródeł. Podatnik dokonuje samodzielnego rozliczenia podatku z tytułu odpłatnego zbycia (sprzedaży) papierów wartościowych (obligacji), tj. rozliczenie dokonywane jest bez pośrednictwa płatnika. Jednakże, zgodnie z art. 39 ust. 3 Ustawy PIT osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej są obowiązane sporządzić i przesłać podatnikowi oraz urzędowi skarbowemu, przy pomocy którego naczelnik urzędu skarbowego właściwy według miejsca zamieszkania podatnika wykonuje swoje zadania, a w przypadku podatnika posiadającego ograniczony obowiązek podatkowy, urzędowi skarbowemu, przy pomocy którego naczelnik urzędu skarbowego właściwy w sprawach opodatkowania osób zagranicznych wykonuje swoje zadania, imienne informacje o wysokości dochodu, w której wykazane będą przychody i koszty uzyskania przychodu związane z odpłatnym zbyciem (sprzedażą) papierów wartościowych (obligacji). Otrzymałą w terminie do końca lutego roku następującego po roku podatkowym informację podatnik będzie zobowiązany uwzględnić w rozliczeniu rocznym składanym w terminie do 30 kwietnia roku następującego po roku podatkowym, zgodnie z art. 45 ust. 1a Ustawy PIT.

Należy wskazać, że art. 9 ust. 6 Ustawy PIT określa, że przepis art. 9 ust. 3 tej ustawy określający zasady rozliczania strat, ma zastosowanie do strat: (1) z odpłatnego zbycia udziałów (akcji) w spółce, udziałów w spółdzielni, papierów wartościowych, w tym z odpłatnego zbycia papierów wartościowych na rynku regulowanym w ramach krótkiej sprzedaży, (2) z odpłatnego zbycia pochodnych instrumentów finansowych, (3) z realizacji praw wynikających z papierów wartościowych i pochodnych instrumentów finansowych, (4) z tytułu objęcia udziałów (akcji) w spółce albo wkładów w spółdzielni w zamian za wkład niepieniężny, (5) z umorzenia, odkupienia, wykupienia albo unicestwienia w inny sposób tytułów uczestnictwa w funduszach kapitałowych.

Wskazane powyżej przepisy Ustawy PIT stosuje się z uwzględnieniem umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Jednakże zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niezapłacenie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania dla celów podatkowych miejsca zamieszkania podatnika uzyskanym od niego certyfikatem rezydencji.

W przypadku gdy odpłatne zbycie papierów wartościowych (obligacji) następuje w ramach wykonywania działalności gospodarczej przez podatnika, to jest on zobowiązany rozliczyć odpłatne zbycie zgodnie z zasadami opodatkowania stosowanymi w prowadzonej działalności, stosowanie do z art. 30b ust. 4 Ustawy PIT.

Dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (obligacji) są uwzględniane przez podatnika w podstawie obliczenia daniny solidarnościowej (zgodnie z art. 30h Ustawy PIT). Deklaracja o wysokości daniny solidarnościowej składana jest w terminie do dnia 30 kwietnia roku kalendarzowego i w tym terminie podlega wpłacie.

### **Podatek dochodowy od osób prawnych**

Zgodnie z art. 3 ust.1 Ustawy CIT podatnicy, jeżeli mają siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągania (tzw. „nieograniczony obowiązek podatkowy”). Artykuł 3 ust. 2 Ustawy CIT stanowi, że podatnicy, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej siedziby lub zarządu, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów, które osiągają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. (tzw. „ograniczony obowiązek podatkowy”).

Na podstawie art. 7 Ustawy CIT przedmiotem opodatkowania podatkiem dochodowym jest dochód stanowiący sumę dochodu osiągniętego z zysków kapitałowych oraz dochodu osiągniętego z innych źródeł przychodów. W przypadkach, o których mowa w art. 21, art. 22 i art. 24b Ustawy CIT, przedmiotem opodatkowania jest przychód.

Dochodem ze źródła przychodów jest nadwyżka sumy przychodów uzyskanych z tego źródła przychodów nad kosztami ich uzyskania, osiągnięta w roku podatkowym. Jeżeli koszty uzyskania przychodów przekraczają sumę przychodów, różnica jest stratą ze źródła przychodów.

Zgodnie z art. 7b ust. 1 pkt 6 Ustawy CIT za przychody z zysków kapitałowych uważa się przychody z papierów wartościowych oraz przychody ze zbycia papierów wartościowych.

Sytuacja ta nie dotyczy ubezpieczycieli, banków, podmiotów, o których mowa w art. 15c ust. 16 pkt 3, 4, 15 i 16 Ustawy CIT, instytucji finansowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 7 Prawa bankowego oraz podmiotów, o których mowa w art. 3 pkt 21 Ustawy o Obrocie, w przypadku których przychód tego rodzaju zalicza się do tzw. „przychodów innych niż przychody z zysków kapitałowych”.

Przychody w walutach obcych przelicza się na złote według kursu średniego ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień uzyskania przychodu. Koszty poniesione w walutach obcych przelicza się na złote według kursu średniego ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień poniesienia kosztu.

Stawka podatku dochodowego wynosi 19% i podlega on, co do zasady, samodzielnemu rozliczeniu przez podatnika w ramach odpowiedniego źródła przychodów (przychody z zysków kapitałowych lub przychody inne niż przychody z zysków kapitałowych). Roczne zeznanie o wysokości dochodu osiągniętego (straty poniesionej) w roku podatkowym składane jest przez podatnika do końca trzeciego miesiąca roku następnego.

### **Odsetki lub Dyskonto**

Przychody z odsetek i dyskonta podlegają rozliczeniu według tzw. „metody kasowej”, tj. w momencie ich otrzymania, gdyż zgodnie z art. 12 ust. 4 pkt 2 Ustawy CIT do przychodów nie zalicza się kwot naliczonych, lecz nieotrzymanych odsetek od należności.

W przypadku odsetek i dyskonta od obligacji walutowych przychód będzie podlegał ustaleniu w złotych poprzez dokonanie przeliczenia przychodu w walucie według kursu średniego ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień uzyskania przychodu.

Podatek dochodowy z tytułu odsetek i dyskonta jest rozliczany według odpowiedniego źródła przychodów i stawki podatku w wysokości 19% samodzielnie przez podatnika oraz wykazywany w rocznym zeznaniu podatkowym.

W przypadku nierezydentów, tj. podatników określonych w art. 3 ust. 2 Ustawy CIT, podatek dochodowy od przychodów tytułu odsetek wynosi 20% przychodu i jest rozliczany przez płatnika, z uwzględnieniem umów

w sprawie zapobieżenia podwójnemu opodatkowaniu, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Ponadto przy spełnieniu wymogów określonych w art. 21 ust. 3 Ustawy CIT możliwe jest zwolnienie od podatku dochodowego odsetek wypłacanych na rzecz podmiotów powiązanych. Płatnicy zobowiązani są pobierać w dniu dokonania wypłaty zryczałtowany podatek dochodowy od tych wypłat. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskaniem od podatnika certyfikatem rezydencji. Przy weryfikacji warunków zastosowania stawki podatku innej niż określona w art. 21 ust. 1 Ustawy CIT, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, płatnik jest obowiązany do dochowania należytej staranności.

Zgodnie z art. 26 ust. 2c Ustawy CIT w przypadku wypłat należności z tytułu odsetek od papierów wartościowych zapisanych na rachunkach papierów wartościowych albo na rachunkach zbiorczych, wypłacanych na rzecz podatników, o których mowa w art. 3 ust. 2 Ustawy CIT, obowiązek pobrania podatku stosuje się do podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze, jeżeli wypłata należności następuje za pośrednictwem tych podmiotów. Obowiązek ten ma też zastosowanie do podmiotów wskazanych w art. 3 ust. 2 Ustawy CIT w zakresie, w jakim prowadzą działalność gospodarczą poprzez położony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zagraniczny zakład, jeżeli rachunek, na którym zapisane są papiery wartościowe, jest związany z działalnością tego zakładu.

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 50c Ustawy CIT, wolne od podatku dochodowego są dochody osiągnięte przez podatnika, o którym mowa w art. 3 ust. 2 Ustawy CIT, z odsetek lub dyskonta od obligacji: (a) o terminie wykupu nie krótszym niż rok, (b) dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu w rozumieniu przepisów Ustawy o obrocie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub na terytorium państwa będącego stroną zawartej z Rzeczpospolitą Polską umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, której przepisy określają zasady opodatkowania dochodów z dywidend, odsetek oraz należności licencyjnych - chyba że na moment osiągnięcia dochodu podatnik jest podmiotem powiązany z emitentem tych obligacji oraz posiada, bezpośrednio lub pośrednio, łącznie z innymi podmiotami powiązanymi w rozumieniu tych przepisów więcej niż 10% wartości nominalnej tych obligacji.

Na podstawie art. 26 ust. 1aa pkt 2 Ustawy CIT płatnicy nie są obowiązani do poboru podatku od odsetek lub dyskonta, w tym w przypadku, o którym mowa w art. 26 ust. 2e Ustawy CIT, od obligacji: (a) o terminie wykupu nie krótszym niż rok, (b) dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu w rozumieniu przepisów Ustawy o obrocie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub na terytorium państwa będącego stroną zawartej z Rzeczpospolitą Polską umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, której przepisy określają zasady opodatkowania dochodów z dywidend, odsetek oraz należności licencyjnych. Niepobranie podatku następuje pod warunkiem złożenia przez emitenta do organu podatkowego, o którym mowa w art. 28b ust. 15 Ustawy CIT, oświadczenia, że emitent dochował należytej staranności w poinformowaniu podmiotów z nim powiązanych, z wyłączeniem podmiotów, w przypadku których powiązania wynikają wyłącznie z powiązania ze Skarbem Państwa lub jednostkami samorządu terytorialnego lub ich związkami, o warunkach zwolnienia, o którym mowa w art. 17 ust. 1 pkt 50c Ustawy CIT, w stosunku do tych podmiotów powiązanych.

W przypadku, jeżeli łączna kwota dokonanych na rzecz podmiotu powiązanego wypłat (świadczeń) lub postawionych do jego dyspozycji pieniędzy lub wartości pieniężnych z tytułów określonych art. 21 ust. 1 Ustawy CIT przekracza w roku podatkowym obowiązującym u wypłacającego te należności łącznie kwotę 2.000.000 zł na rzecz tego samego podatnika, płatnik jest obowiązany pobierać 20% zryczałtowany podatek od nadwyżki ponad kwotę 2.000.000 zł, z pominięciem stawki podatku, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania. Przepis ten (art. 26 ust. 2e Ustawy CIT) nie będzie stosowany, jeśli płatnik złoży oświadczenie wskazane w art. 26 ust. 7a Ustawy CIT lub uzyska opinię o stosowaniu preferencji zgodnie z art. 26b ust. 1 Ustawy CIT.

Jeżeli wypłaty należności dokonano w walucie obcej, na potrzeby ustalenia, czy przekroczona została kwota 2 mln zł wypłacone należności przelicza się na złote według kursu średniego waluty obcej ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień wypłaty.

Organ podatkowy zwraca, na wniosek, podatek pobrany zgodnie z art. 26 ust. 2e Ustawy CIT. Wysokość podatku do zwrotu określa się na podstawie zwolnień lub stawek wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Wniosek o zwrot podatku może złożyć: (1) podatnik, w tym podatnik, który w związku z uzyskaniem należności, od której został pobrany podatek, osiąga przychód podlegający opodatkowaniu, (2) płatnik, jeżeli wpłacił podatek z własnych środków i poniósł ciężar ekonomiczny tego podatku.

Jednakże, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 28 grudnia 2022 r. w sprawie wyłączenia obowiązku poboru zryczałtowanego podatku dochodowego od osób prawnych zostało wyłączone stosowanie art. 26 ust. 2e Ustawy CIT do dokonywanych od dnia 1 stycznia 2023 r. do dnia 31 grudnia 2025 r. wypłat świadczeń i należności w przypadkach, o których mowa w art. 26 ust. 2c Ustawy CIT.

Zgodnie z art. 26 ust. 1m Ustawy CIT w przypadku gdy płatnik dokonuje wypłat należności z tytułów wymienionych w art. 7b ust. 1 pkt 6 Ustawy CIT na rzecz podmiotu mającego siedzibę lub zarząd na terytorium lub w kraju wymienionym w przepisach wydanych na podstawie art. 11j ust. 2 Ustawy CIT (kraje lub terytoria stosujące szkodliwą konkurencję podatkową), są obowiązane do poboru zryczałtowanego podatku dochodowego w wysokości 19% kwoty dokonanej wypłaty. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

Ponadto zgodnie z art. 26 ust. 2a Ustawy CIT w przypadku gdy wypłata należności z tytułu określonego w art. 21 ust. 1 Ustawy CIT (odsetki i dyskonto) dokonywana jest na rzecz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona, płatnik pobiera podatek w wysokości wynikającej z art. 21 ust. 1 Ustawy CIT od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego. Do poboru podatku są obowiązane podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należność jest wypłacana. Podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza rachunku zbiorczego.

Zgodnie z art. 26 ust. 3 Ustawy CIT płatnicy przekazują kwoty podatku w terminie do 7 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano podatek, na rachunek urzędu skarbowego, przy pomocy którego naczelnik urzędu skarbowego właściwy według siedziby podatnika wykonuje swoje zadania a w przypadku podatników wymienionych w art. 3 ust. 2 Ustawy CIT oraz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona na rachunek urzędu skarbowego, przy pomocy którego naczelnik urzędu skarbowego właściwy w sprawach opodatkowania osób zagranicznych wykonuje swoje zadania. Płatnicy są obowiązani przesłać podatnikom, o których mowa w art. 3 ust. 2 Ustawy CIT oraz urzędowi skarbowemu - informację o dokonanych wypłatach i pobranym podatku. Obowiązek przesłania tych informacji podatnikom oraz urzędowi skarbowemu nie powstaje w przypadku, gdy wypłata należności dokonywana jest na rzecz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona. Płatnicy są obowiązani przesłać informację w terminie do końca trzeciego miesiąca roku następującego po roku podatkowym, w którym dokonano wypłat. Informację sporządzają i przekazują również podmioty, które dokonują wypłat należności, gdy na podstawie umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania lub ustawy nie są obowiązane do poboru podatku.

### **Odpłatne zbycie**

Dochód z odpłatnego zbycia obligacji podlega opodatkowaniu i samodzielnemu rozliczeniu przez podatnika w ramach odpowiedniego źródła przychodów (przychody z zysków kapitałowych lub przychody inne niż przychody z zysków kapitałowych), a stawka podatku wynosi 19%. Dochód ten wykazywany jest w rocznym zeznaniu podatkowym składanym przez podatnika do końca trzeciego miesiąca roku następnego.

W przypadku obligacji walutowych przychody w walutach obcych przelicza się na złote według kursu średniego ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień uzyskania przychodu, a koszty poniesione w walutach obcych przelicza się na złote według kursu średniego ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień poniesienia kosztu.

Przychód z odpłatnego zbycia powinien odpowiadać wartości rynkowej, a koszty uzyskania przychodu zgodnie z art. 16 ust. 1 pkt 8 Ustawy CIT stanowią wydatki poniesione na nabycie lub objęcie papierów wartościowych (obligacji) i są potrącane w momencie odpłatnego zbycia.

### **Podatek od spadków i darowizn**

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

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

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

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

Stosownie do art. 4a ust. 1 pkt 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn zwalnia się od podatku nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych (w tym papierów wartościowych) przez małżonka, zstępnych, wstępnych, pasierbów, rodzeństwo, ojczyma i macochę, jeżeli zgłoszą oni nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego w terminie sześciu miesięcy od dnia powstania obowiązku podatkowego, a w przypadku nabycia w drodze dziedziczenia w terminie sześciu miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu stwierdzającego nabycie spadku. Powyższe zwolnienie stosuje się, jeżeli w chwili nabycia nabywca posiadał obywatelstwo polskie lub obywatelstwo jednego z Państw Członkowskich UE lub państw członkowskich Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) – stron umowy o EOG, lub miał miejsce zamieszkania w Polsce lub na terytorium takiego państwa (art. 4 ust. 4 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn).

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

W przypadku darowizny w walucie obcej należy przyjąć do obliczania podstawy opodatkowania średni kurs waluty ogłaszany przez Narodowy Bank Polski na dzień powstania obowiązku podatkowego.

### **Podatek od czynności cywilnoprawnych**

W świetle art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. a) Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych podlegają umowy sprzedaży lub zamiany praw majątkowych, w tym praw majątkowych inkorporowanych w obligacjach, z wyjątkiem sytuacji, w której czynność cywilnoprawna jest opodatkowana podatkiem od towarów i usług lub jedna ze stron jest zwolniona od podatku od towarów i usług z tytułu dokonania tej czynności.

Czynności podlegają opodatkowaniu, jeżeli ich przedmiotem są: (i) prawa majątkowe wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oraz (ii) prawa majątkowe wykonywane za granicą, w przypadku, gdy nabywca ma

miejsce zamieszkania lub siedzibę na terytorium Polski i czynność cywilnoprawna została dokonana na terytorium Polski.

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

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

Określając wysokość zobowiązania podatkowego w podatku od czynności cywilnoprawnych należy odnieść się do średniego kursu waluty publikowanego przez Narodowy Bank Polski na dzień powstania obowiązku podatkowego.

### **Odpowiedzialność płatnika**

Zgodnie z art. 30 § 1 Ordynacji Podatkowej, płatnik, który nie obliczył, wadliwie obliczył, nie pobrał podatku lub nie wpłacił go we właściwym terminie odpowiada za podatek niepobrany lub podatek pobrany a niewpłacony. Płatnik odpowiada całym swoim majątkiem. Jeżeli w postępowaniu podatkowym organ podatkowy stwierdzi brak wypełnienia obowiązków przez płatnika organ ten wydaje decyzję o odpowiedzialności podatkowej płatnika, w której określa wysokość należności z tytułu niepobranego lub pobranego, a niewpłaconego podatku.

Płatnik nie ponosi odpowiedzialności, jeżeli odrębne przepisy prawa stanowią inaczej lub jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika. W tych przypadkach właściwy organ podatkowy wydaje decyzję o odpowiedzialności podatnika a nie płatnika. Odpowiedzialność płatnika nie może być wyłączona ani ograniczona, jeżeli:

- 1) płatnik i podatnik byli podmiotami powiązаныmi w rozumieniu art. 23m ust. 1 pkt 4 Ustawy PIT lub art. 11a ust. 1 pkt 4 Ustawy CIT;
- 2) płatnik lub podatnik był podmiotem kontrolowanym lub kontrolującym w odniesieniu do kontroli uregulowanej w art. 30f ust. 3 pkt 3 Ustawy PIT lub art. 24a ust. 3 pkt 3 Ustawy CIT;
- 3) płatnik lub podatnik był podmiotem z rezydencją podatkową, miejscem rejestracji, siedzibą lub mającym zarząd w kraju lub na terytorium stosującym szkodliwą konkurencję podatkową w zakresie podatku dochodowego od osób fizycznych oraz podatku dochodowego od osób prawnych;
- 4) płatnik lub podatnik był podmiotem z rezydencją podatkową, miejscem rejestracji, siedzibą lub mającym zarząd w kraju lub na terytorium, z którym Rzeczpospolita Polska nie zawarła ratyfikowanej umowy międzynarodowej, w szczególności umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, albo Unia Europejska nie ratyfikowała umowy międzynarodowej - stanowiącej podstawę do uzyskania od organów podatkowych tego państwa informacji podatkowych;
- 5) płatnik lub podatnik był zarządzany lub kontrolowany, bezpośrednio lub pośrednio, lub był w relacjach umownych lub faktycznych, w tym jako założyciel, fundator lub beneficjent fundacji lub trustu lub innego podmiotu lub tytułu o charakterze powierniczym;
- 6) niewykonanie przez płatnika obowiązku nastąpiło w odniesieniu do podmiotu, dla którego na podstawie publicznie dostępnych informacji nie jest możliwe ustalenie udziałowca, akcjonariusza lub podmiotu o zbliżonych uprawnieniach, który posiada co najmniej 10% udziałów w kapitale lub co najmniej 10% praw głosu w organach kontrolnych, stanowiących lub zarządzających, lub co najmniej 10% praw do uczestnictwa w zyskach;

Zgodnie z art. 30 § 5b Ordynacji podatkowej, w przypadkach, o których mowa w art. 41 ust. 4d i 10 Ustawy PIT oraz art. 26 ust. 2c Ustawy CIT, jeżeli podatek nie został pobrany z uwagi na niewykonanie obowiązków określonych w art. 41 ust. 4da Ustawy PIT oraz art. 26 ust. 2ca Ustawy CIT lub z uwagi na niezgodność informacji przekazanej na podstawie tych przepisów z rzeczywistością, odpowiedzialność za podatek niepobrany ponosi podmiot, który dokonał wypłaty za pośrednictwem podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze.

Na podstawie art. 30 § 5c Ordynacji podatkowej, w przypadkach, o których mowa w art. 41 ust. 24 pkt 2 Ustawy PIT oraz art. 26 ust. 1aa pkt 2 Ustawy CIT, jeżeli złożone przez emitenta oświadczenie, o którym mowa w art. 41 ust. 24a Ustawy PIT oraz art. 26 ust. 1ae Ustawy CIT jest niezgodne z rzeczywistością, odpowiedzialność za podatek niepobrany ponosi emitent.

#### **4.15. Wskazanie stron umów o gwarancję emisji oraz istotnych postanowień tych umów**

Nie dotyczy – nie została zawarta umowa o gwarancję emisji Obligacji.

#### **4.16. Określenie zasad dystrybucji oferowanych papierów wartościowych**

##### **4.16.1. Grupa inwestorów, do których Oferta jest kierowana**

Osobami uprawnionymi do składania zapisów na Obligacje są osoby fizyczne, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne nie będące osobami prawnymi, którym przepisy prawa przyznają zdolność prawną („Inwestor”).

Nabywanie i posiadanie Obligacji przez rezydentów z krajów innych niż Rzeczpospolita Polska może podlegać ograniczeniom określonym przez prawo polskie, w szczególności ograniczeniom obrotu dewizowego wynikającym z Prawa Dewizowego, oraz przepisom obowiązującym w tych krajach.

Ze względu na ograniczenia prawne wynikające m.in. z amerykańskiej ustawy o papierach wartościowych z roku 1933 r. (US Securities Act 1933), rezydenci amerykańscy (US Persons) oraz osoby przebywające na terenie USA nie są uprawnione do obejmowania Obligacji.

Ponadto w szczególności (ale nie wyłącznie) rezydenci Iranu, Koreańskiej Republiki Ludowo-Demokratycznej i Mjanmy (Birmy) nie są uprawnieni do obejmowania Obligacji ze względu na uchybienia w regulacjach w tych krajach dotyczące prania pieniędzy oraz finansowania terroryzmu.

W związku z art. 5f Rozporządzenia Rady (UE) nr 833/2014 z dnia 31 lipca 2014 r. dotyczącego środków ograniczających w związku z działaniami Rosji destabilizującymi sytuację na Ukrainie, a także art. 1y Rozporządzenia Rady (WE) nr 765/2006 z dnia 18 maja 2006 r. dotyczącego środków ograniczających w związku z sytuacją na Białorusi i udziałem Białorusi w agresji Rosji wobec Ukrainy, Oferta nie jest kierowana do:

- a) którychkolwiek obywateli rosyjskich lub osób fizycznych zamieszkałych w Rosji lub którychkolwiek osób prawnych, podmiotów lub organów z siedzibą w Rosji; ograniczenie nie ma zastosowania do obywateli państwa członkowskiego, państwa będącego członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub Szwajcarii ani do osób fizycznych posiadających zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim, w państwie będącym członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub w Szwajcarii,
- b) którychkolwiek obywateli białoruskich lub osób fizycznych zamieszkałych na Białorusi lub którychkolwiek osób prawnych, podmiotów lub organów z siedzibą na Białorusi; ograniczenie nie ma zastosowania do obywateli państwa członkowskiego lub osób fizycznych posiadających zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim.

Firma Inwestycyjna zastrzega sobie możliwość odmowy przyjęcia zapisu na Obligacje od podmiotów, co do których:

- a) zachodzą przewidziane przepisami prawa lub regulacjami wewnętrznymi przesłanki rozwiązania podmiotu lub zakazujące temu podmiotowi nabywania Obligacji,
- b) otwarto likwidację,
- c) ogłoszono upadłość obejmującą likwidację majątku.

#### 4.16.2. Terminy otwarcia i zamknięcia subskrypcji lub sprzedaży

Harmonogram Oferty prezentuje się następująco:

14 marca 2025 r.	Termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów i wpłat na Obligacje
21 marca 2025 r. (godz. 23:59)	Termin zakończenia przyjmowania zapisów i wpłat na Obligacje od inwestorów niebędących Klientami Kwalifikowanymi
24 marca 2025 r. (godz. 10:00)	Termin zakończenia przyjmowania zapisów i wpłat na Obligacje od inwestorów będących Klientami Kwalifikowanymi
25 marca 2025 r.	Planowany Dzień Przydziału
26 marca 2025 r.	Planowany Dzień Emisji

Emitent w porozumieniu z Firmą Inwestycyjną może podjąć decyzję o zmianie terminów dotyczących realizacji Oferty. Emitent i Firma Inwestycyjna zastrzegają sobie w szczególności prawo do skrócenia bądź wydłużenia terminu przyjmowania zapisów na Obligacje.

Wydłużenie terminu przyjmowania zapisów na Obligacje może nastąpić wyłącznie w terminie ważności Memorandum i terminie związania Inwestora złożonym zapisem na Obligacje. Zmiana harmonogramu Oferty dotycząca zmiany planowanego Dnia Emisji oznacza odpowiednią zmianę terminu związania Inwestora złożonym zapisem na Obligacje.

Przekazanie informacji o zmianie któregośkolwiek z terminów Oferty nastąpi nie później niż w dniu upływu pierwotnego terminu, poprzez udostępnienie komunikatu aktualizującego, o którym mowa w art. 37b ust. 9 Ustawy o Ofercie Publicznej, w sposób, w jaki zostało udostępnione Memorandum. Zmiana harmonogramu Oferty nie uprawnia Inwestorów do złożenia oświadczenia woli w sprawie odstąpienia od zapisu na Obligacje.

W przypadku, gdy po rozpoczęciu subskrypcji Obligacji udostępniony zostanie suplement do Memorandum, Inwestorom, którzy wyrazili zgodę na subskrypcję Obligacji przed udostępnieniem suplementu, przysługuje prawo do wycofania tej zgody. Wycofanie zgody następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w miejscu przyjmowania zapisów na Obligacje w terminie 2 (dwa) Dni Roboczych od dnia udostępnienia suplementu, o ile Emitent nie wyznaczy dłuższego terminu. Ostateczny termin wygaśnięcia prawa do wycofania zgody określa się w suplemencie do Memorandum.

Emitent może dokonać przydziału Obligacji nie wcześniej niż po upływie terminu do wycofania przez Inwestora zgody na nabycie lub subskrypcję Obligacji.

#### 4.16.3. Zasady, miejsca i terminy składania zapisów oraz termin związania zapisem

Zapisy na Obligacje będą przyjmowane w terminach określonych w harmonogramie wskazanym w pkt. 4.16.2. Memorandum.

Zapis na Obligacje może zostać złożony:

- a) w formie pisemnej w jednym z punktów obsługi klienta Firmy Inwestycyjnej, których lista dostępna jest na stronie internetowej [www.noblesecurities.pl](http://www.noblesecurities.pl) w zakładce „O nas/ Oddziały”;
- b) w postaci elektronicznej (na zasadach określonych w wewnętrznych regulacjach Firmy Inwestycyjnej).

Minimalna liczba Obligacji objętych zapisem wynosi 1 (jeden). Inwestor może złożyć więcej niż jeden zapis na Obligacje. W każdym przypadku maksymalna liczba Obligacji objętych jednym zapisem na Obligacje nie może być wyższa niż łączna liczba oferowanych Obligacji.

W przypadku złożenia zapisu na Obligacje w formie pisemnej, Inwestor podpisuje dwa egzemplarze formularza służącego do złożenia zapisu na Obligacje – jeden egzemplarz dla Firmy Inwestycyjnej, a drugi dla Inwestora. Ponadto, Inwestor jest zobowiązany wypełnić i podpisać dokumenty, które są wymagane zgodnie z regulacjami Firmy Inwestycyjnej. Inwestor będący osobą fizyczną, składając zapis na Obligacje, winien okazać ważny

dokument tożsamości (dowód osobisty wydany w Rzeczypospolitej Polskiej lub paszport), a pozostali Inwestorzy winni okazać ważne dokumenty, z których wynikają status prawny oraz zasady reprezentacji Inwestora. W przypadku złożenia zapisu na Obligacje w postaci elektronicznej przez Inwestora, Firma Inwestycyjna przyjmuje jego zapis zgodnie z wewnętrznymi regulacjami Firmy Inwestycyjnej.

Inwestor jest związany złożonym zapisem na Obligacje do Dnia Emisji. Zapis na Obligacje przestaje wiązać Inwestora przed upływem powyższego terminu od dnia, w którym Emitent opublikuje informację o niedośściu emisji do skutku, a w przypadku dościa emisji Obligacji do skutku w odniesieniu wyłącznie do tej części Obligacji, które nie zostały mu przydzielone – od Dnia Przydziału.

Zapisy na Obligacje składane przez Inwestorów niebędących Klientami Kwalifikowanymi przyjmowane będą wyłącznie od tych Inwestorów, którzy w chwili składania zapisów na Obligacje posiadają otwarte Rachunki Papierów Wartościowych w Firmie Inwestycyjnej. Na Rachunku Papierów Wartościowych zostaną zaksięgowane i zablokowane środki pieniężne Inwestora wpłacone tytułem nabycia Obligacji.

Zapisy na Obligacje składane przez Klientów Kwalifikowanych przyjmowane będą wyłącznie przez Firmę Inwestycyjną, o ile na rzecz danego Klienta Kwalifikowanego Firma Inwestycyjna świadczy usługi w zakresie przyjmowania i przekazywania zleceń.

Zapisy na Obligacje składane przez towarzystwa funduszy inwestycyjnych odrębnie na rzecz poszczególnych funduszy inwestycyjnych zarządzanych przez to towarzystwo funduszy inwestycyjnych, stanowią zapisy odrębnych Inwestorów. Zarządzający pakietem papierów wartościowych na zlecenie osób, których rachunkami zarządzają i na rzecz których zamierzają nabyć Obligacje, składają odrębne zapisy na rzecz każdej z osób, dla których zamierzają nabyć Obligacje.

Przy składaniu zapisu na Obligacje, Inwestor jest zobowiązany do wskazania pełnego numeru Rachunku Papierów Wartościowych lub właściwego Rachunku Zbiorczego do deponowania oraz dokładnej nazwy podmiotu prowadzącego ten rachunek na potrzeby rozliczenia nabycia Obligacji. W sytuacji, gdy Inwestor nie wskaże pełnego numeru Rachunku Papierów Wartościowych lub właściwego Rachunku Zbiorczego do deponowania oraz dokładnej nazwy podmiotu prowadzącego ten rachunek na potrzeby rozliczenia nabycia Obligacji, takie Obligacje nie zostaną mu przydzielone.

Na Rachunku Papierów Wartościowych prowadzonym przez Firmę Inwestycyjną zostaną zaksięgowane i zablokowane środki pieniężne Inwestora wpłacone tytułem nabycia Obligacji, z zastrzeżeniem zasad opłacenia zapisu na Obligacje przez Inwestorów będących Klientem Kwalifikowanym.

W Dniu Emisji Agent Emisji utworzy Ewidencję i następnie podejmie działania zmierzające do rejestracji Obligacji w KDPW. Prawa z Obligacji powstają z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji i przysługują osobom wskazanym w tej Ewidencji jako osoby uprawnione z Obligacji.

Po dokonaniu rozrachunku i zarejestrowaniu Obligacji w KDPW zostaną one zdeponowane na Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczym wskazanym przez Inwestora przy składaniu zapisu na Obligacje.

### ***Działanie przez pełnomocnika***

Dopuszcza się złożenie zapisu na Obligacje za pośrednictwem pełnomocnika na zasadach przewidzianych w regulacjach Firmy Inwestycyjnej.

Osoba działająca w charakterze pełnomocnika jest zobowiązana do przedstawienia w miejscu składania formularza służącego do zapisu na Obligacje, pełnomocnictwa sporządzonego w formie aktu notarialnego albo w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, albo udzielonego przez Inwestora w obecności osoby upoważnionej przez Firmę Inwestycyjną, albo w postaci oświadczenia podpisanego kwalifikowanym podpisem elektronicznym w rozumieniu art. 78<sup>1</sup> Kodeksu Cywilnego, które musi zawierać:

- a) zakres udzielonego pełnomocnictwa;

b) dane mocodawcy (Inwestora):

- dla osób fizycznych: imię, nazwisko, adres zameldowania, numer PESEL (lub data urodzenia w przypadku cudzoziemca), seria i numer dowodu tożsamości (dowód osobisty wydany w Rzeczypospolitej Polskiej lub paszport), w przypadku paszportu – kod kraju, obywatelstwo;
- dla osób prawnych lub jednostek organizacyjnych, o których mowa w art. 33<sup>1</sup> Kodeksu Cywilnego: nazwa, siedziba, numer NIP, numer właściwego rejestru, w którym jest wpisana dana osoba prawna;

c) dane pełnomocnika:

- dla osób fizycznych: imię, nazwisko, adres zameldowania, numer PESEL (lub data urodzenia w przypadku cudzoziemca), seria i numer dowodu tożsamości (dowód osobisty wydany w Rzeczypospolitej Polskiej lub paszport), w przypadku paszportu – kod kraju, obywatelstwo;
- dla osób prawnych oraz jednostek organizacyjnych, o których mowa w art. 33<sup>1</sup> Kodeksu Cywilnego: nazwa, siedziba, numer NIP, numer właściwego rejestru, w którym jest wpisana dana osoba prawna;

d) podpisy osób uprawnionych do reprezentowania mocodawcy.

Jeżeli pełnomocnictwo zostało sporządzone:

- a) poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w języku innym niż język polski, to musi ono zostać uwierzytelnione przez polskie przedstawicielstwo dyplomatyczne lub urząd konsularny, a następnie przetłumaczone na język polski przez tłumacza przysięgłego;
- b) poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w języku polskim, to musi ono zostać uwierzytelnione przez polskie przedstawicielstwo dyplomatyczne lub urząd konsularny;
- c) na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, w języku innym niż język polski, to musi ono zostać przetłumaczone na język polski przez tłumacza przysięgłego.

Jeżeli pełnomocnikiem jest osoba prawna bądź jednostka organizacyjna, o której mowa w art. 33<sup>1</sup> Kodeksu Cywilnego, w imieniu której działa osoba fizyczna nie wymieniona w treści wypisu z właściwego rejestru jako uprawniona do działania w jej imieniu, dodatkowo winna ona przedstawić właściwe pełnomocnictwo oraz dowód osobisty wydany w Rzeczypospolitej Polskiej bądź paszport.

Pełnomocnictwo będzie respektowane, jeżeli:

- a) zostało sporządzone we wskazanej powyżej formie;
- b) nie zostało odwołane lub jest nieodwołalne, jeżeli wynika to z treści stosunku prawnego będącego podstawą jego udzielenia;
- c) nie wygasło na skutek upływu czasu lub śmierci mocodawcy.

Firma Inwestycyjna może zaakceptować treść i formę pełnomocnictwa jako dopuszczalną na potrzeby złożenia zapisu na Obligacje, nawet jeśli nie zostały spełnione powyższe wymogi. Pełnomocnik może udzielić dalszych pełnomocnictw, jeżeli takie uprawnienie wynika z treści udzielonego pełnomocnictwa. Jedna osoba może być pełnomocnikiem wielu mocodawców. Nierezydenci, którzy mają zamiar dokonać zapisu na Obligacje, winni uprzednio zapoznać się z odpowiednimi przepisami kraju swej rezydencji, a także z innymi przepisami ograniczającymi im nabywanie Obligacji.

Szczegółowy zakres i forma dokumentów wymaganych podczas działania przez pełnomocnika powinny być zgodne z procedurami Firmy Inwestycyjnej.

#### **4.16.4. Zasady, miejsca i terminy dokonywania wpłat oraz skutków prawnych niedokonania wpłaty w oznaczonym terminie lub wniesienia wpłaty niepełnej**

Inwestor, który zamierza nabyć Obligacje zobowiązany jest dokonać wpłaty w kwocie stanowiącej iloczyn ceny emisyjnej jednej Obligacji i liczby Obligacji, na którą składa zapis na Obligacje, w taki sposób, aby środki w pełnej

wysokości znajdowały się na Rachunku Papierów Wartościowych prowadzonym przez Firmę Inwestycyjną najpóźniej w chwili składania takiego zapisu. Inwestor będący Klientem Kwalifikowanym może również dokonać wpłaty na Obligacje na rachunek bankowy Firmy Inwestycyjnej wskazany w formularzu służącym do złożenia zapisu przez Klienta Kwalifikowanego w terminie do ostatniego dnia przyjmowania wpłat na Obligacje od inwestorów będących Klientami Kwalifikowanymi wskazanego w pkt. 4.16.2 z zastrzeżeniem wskazanej tam godziny.

W przypadku dokonania przez Inwestora wpłaty na Obligacje w kwocie niższej niż iloczyn ceny emisyjnej jednej Obligacji i liczby Obligacji wskazanej w zapisie na Obligacje, zapis taki może zostać potraktowany jako złożony na liczbę Obligacji znajdującą pokrycie w kwocie zapewnionej przez Inwestora na jego Rachunku Papierów Wartościowych prowadzonym przez Firmę Inwestycyjną lub wpłaconej przez Inwestora będącego Klientem Kwalifikowanym na wskazany przez Firmę Inwestycyjną rachunek bankowy, z zastrzeżeniem, że podstawą dokonania alokacji i rozrachunku Obligacji w systemie KDPW będzie liczba Obligacji, za które została dokonana wpłata oraz z uwzględnieniem zasady nieprzydzielania ułamkowych części Obligacji.

Złożenie zapisu na Obligacje i nieopłacenie go w terminie i w sposób wskazany w Memorandum powoduje, że zapis taki jest bezskuteczny.

Zwraca się uwagę Inwestorów, że ponoszą wyłączną odpowiedzialność z tytułu niewniesienia wpłat na Obligacje.

Za okres pomiędzy wpłatą na Obligacje a Dniem Emisji Obligacji (także w przypadku decyzji Emitenta o zmianie harmonogramu Oferty) Inwestorom nie będą przysługiwać żadne pożytki z tytułu wpłaconych środków.

#### **4.16.5. Informacje o uprawnieniach zapisujących się osób do uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu wraz z warunkami, jakie muszą być spełnione, aby takie uchylenie było skuteczne**

Zapis na Obligacje jest nieodwołalny za wyjątkiem przypadku, gdy po rozpoczęciu przyjmowania zapisów na Obligacje zostanie udostępniony do publicznej wiadomości suplement w związku z nowym znaczącym czynnikiem, istotnymi błędami lub istotnymi niedokładnościami w treści Memorandum, które mogą wpłynąć na ocenę Obligacji i które zaistniały lub o których Emitent powziął wiadomość przed zakończeniem Oferty. Inwestorom, którzy złożyli zapis na Obligacje przed udostępnieniem suplementu, przysługuje prawo do wycofania tej zgody. Wycofanie zgody następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w miejscu przyjmowania zapisów w terminie 2 (dwa) Dni Roboczych od dnia udostępnienia suplementu, o ile Emitent nie wyznaczy dłuższego terminu. Ostateczny termin wygaśnięcia prawa do wycofania zgody zostanie określony w suplemencie do Memorandum. W takim przypadku Dzień Emisji nastąpi nie wcześniej niż 3 (trzeciego) Dnia Roboczego po dniu udostępnienia do publicznej wiadomości tego suplementu.

#### **4.16.6. Terminy i szczegółowe zasady przydziału papierów wartościowych**

Emitent dokona przydziału Obligacji w terminie określonym w harmonogramie zamieszczonym w pkt. 4.16.2 Memorandum. Jeżeli liczba Obligacji objętych prawidłowymi, opłaconymi i złożonymi w okresie subskrypcji zapisami na Obligacje nie przekroczy liczby oferowanych Obligacji, każdemu Inwestorowi, który złożył zapis na Obligacje, zostanie przydzielona taka liczba Obligacji, na jaką złożył zapis.

W przypadku, gdy liczba Obligacji objętych prawidłowymi, opłaconymi i złożonymi w okresie subskrypcji zapisami na Obligacje, przekroczy liczbę Obligacji oferowanych, a więc wystąpi nadsubskrypcja, zapisy Inwestorów będą podlegać redukcji zgodnie z zasadami przedstawionymi poniżej.

Liczba alokowanych Obligacji będzie zaokrąglana w dół do liczby całkowitej, a pozostające, pojedyncze Obligacje zostaną alokowane Inwestorom, którzy złożyli zapisy na kolejno największe liczby Obligacji. W przypadku, gdy po dokonaniu alokacji zgodnie z zasadami wynikającymi ze zdania poprzedzającego, nadal pozostaną nieprzydzielone pojedyncze Obligacje z uwagi na złożenie zapisów opiewających na takie same liczby Obligacji, Obligacje takie zostaną alokowane Inwestorom, którzy złożyli zapisy opiewające na takie same największe liczby Obligacji w drodze losowania. Na potrzeby dokonania przydziału Obligacji, zapisy na Obligacje złożone przez tego

samego Inwestora nie będą sumowane. Podstawą dokonania przydziału będzie liczba Obligacji wskazana przez Inwestora odrębnie w każdym z zapisów na Obligacje.

Ułamkowe części Obligacji nie będą przydzielane. Obligacje nie będą przydzielane kilku Inwestorom łącznie.

#### **4.16.7. Zasady oraz terminy rozliczenia wpłat i zwrotu nadpłaconych kwot**

W przypadku przydzielenia Obligacji w liczbie mniejszej niż objęta zapisem na Obligacje, wpłata dokonana przez Inwestora zostanie zwrócona na rachunek wskazany przy składaniu zapisu. Zwrot środków, tj. zlecenie przelewów bankowych na rachunki bankowe Inwestorów lub odblokowanie środków na rachunkach pieniężnych służących do obsługi Rachunków Papierów Wartościowych prowadzonych przez Firmę Inwestycyjną nastąpi w terminie 3 (trzy) Dni Roboczych od Dnia Przydziału.

W przypadku niedojścia emisji do skutku wpłaty dokonane przez Inwestora zostaną zwrócone na rachunek wskazany przy składaniu zapisu. Zwrot środków pieniężnych nastąpi niezwłocznie po przekazaniu informacji o niedojściu emisji do skutku.

Zwrot nadpłat albo wpłat nastąpi bez jakichkolwiek odszkodowań, odsetek oraz bez zwrotu ewentualnych kosztów poniesionych przez Inwestorów w związku ze składaniem zapisów na Obligacje. Zwrot nadpłat albo wpłat nie rodzi praw do jakichkolwiek odszkodowań, odsetek, oraz zwrotu ewentualnych kosztów poniesionych przez Inwestorów w związku ze składaniem zapisów na Obligacje

#### **4.16.8. Przypadki, w których Oferta może nie dojść do skutku lub Emitent może odstąpić od jej przeprowadzenia**

Emitent może podjąć przed dokonaniem przydziału Obligacji decyzję o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty Obligacji w uzgodnieniu z Firmą Inwestycyjną. Jeżeli odstąpienie od przeprowadzenia Oferty nastąpi przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje od Inwestorów, Emitent nie będzie zobowiązany do podania powodów takiego odstąpienia. Od dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów na Obligacje od Inwestorów do Dnia Przydziału Obligacji, Emitent – w uzgodnieniu z Firmą Inwestycyjną – może odstąpić od przeprowadzenia Oferty Obligacji jedynie z ważnych powodów. Do ważnych powodów można zaliczyć w szczególności:

- a) nagłą zmianę w sytuacji gospodarczej lub politycznej kraju, regionu lub świata, której nie można było przewidzieć przed rozpoczęciem Oferty, a która miałaby lub mogłaby mieć istotny wpływ na przebieg Oferty lub działalność Emitenta;
- b) nagłą zmianę w otoczeniu gospodarczym lub prawnym Emitenta, której nie można było przewidzieć przed rozpoczęciem Oferty, a która miałaby lub mogłaby mieć istotny wpływ na działalność Emitenta;
- c) nagłą zmianę sytuacji finansowej, ekonomicznej lub prawnej Emitenta, której nie można było przewidzieć przed rozpoczęciem Oferty, a która miałaby lub mogłaby mieć istotny wpływ na działalność Emitenta;
- d) wystąpienie innych nieprzewidywalnych okoliczności powodujących, że przeprowadzenie Oferty i przydzielenie Obligacji byłoby niemożliwe lub szkodliwe dla interesu Emitenta.

#### **4.16.9. Sposób i forma ogłoszenia o dojściu albo niedojściu oferty do skutku oraz sposobie i terminie zwrotu wpłaconych kwot, oraz o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty lub jej odwołaniu**

W przypadku dojścia lub niedojścia emisji Obligacji do skutku oraz odstąpienia lub odwołania Oferty, Emitent niezwłocznie, nie później niż w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od Dnia Emisji, poinformuje o tym Inwestorów w ten sam sposób, w jaki zostało im udostępnione Memorandum.

Zwrot środków wpłaconych tytułem nabycia Obligacji zostanie dokonany w sposób i w terminach określonych w pkt. 4.16.7 Memorandum.

#### **4.17. Wskazanie celów emisji papierów wartościowych, które mają być realizowane z uzyskanych wpływów z emisji, wraz ze wskazaniem planowanej wielkości wpływów, określeniem, jaka część tych wpływów będzie przeznaczona na każdy z wymienionych celów, oraz wskazanie, czy cele emisji mogą ulec zmianie**

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

Przy założeniu, że objęte zostaną wszystkie Obligacje, maksymalna wartość wpływów brutto Emitenta z tytułu Oferty wyniesie 19.000.000 zł (dziewiętnaście milionów złotych), a zatem przy uwzględnieniu szacowanych kosztów Oferty w wysokości 544 tys. zł (pięćset czterdzieści cztery złotych), szacowane wpływy netto Emitenta z tytułu Oferty wyniosą 18.456.000 zł (osiemnaście milionów czterysta pięćdziesiąt sześć tysięcy złotych).

## V. DANE O EMITENCIE

### 5.1. Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz numerem telefonu lub faksu, adres głównej strony internetowej i adres poczty elektronicznej, identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej

W poniższej tabeli przedstawiono podstawowe dane dotyczące Emitenta:

<b>Nazwa i forma prawna:</b>	„WAN” Spółka Akcyjna
<b>Siedziba i adres:</b>	al. Jana Pawła II 80/1, 00-175 Warszawa Babka Tower (25 piętro)
<b>KRS:</b>	0000018902, rejestr przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzony przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
<b>NIP:</b>	5271252012
<b>REGON:</b>	011282079
<b>LEI:</b>	2594000M0MWVQIX8RP47
<b>Numer telefonu:</b>	+48 22 435 11 30
<b>Strona internetowa:</b>	www.wan.com.pl
<b>Adres poczty elektronicznej:</b>	zarzad@wan.com.pl

### 5.2. Wskazanie czasu trwania Emitenta

Zgodnie z §5 statutu Emitenta, czas trwania Emitenta jest nieograniczony.

### 5.3. Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony Emitent

Emitent został utworzony i działa na podstawie przepisów Kodeksu Spółek Handlowych i innych przepisów prawa powszechnie obowiązującego w Polsce, jak również statutu Emitenta oraz innych regulacji wewnętrznych.

WAN spółka akcyjna została założona na mocy aktu notarialnego sporządzonego w dniu 6 grudnia 1995 r. w kancelarii notarialnej w Warszawie przez notariusza Czesławę Kołcun (Rep. A-13010/95). Następnie, w związku z dostosowaniem do nowych przepisów, jej statut został zmieniony na podstawie aktu notarialnego sporządzonego w dniu 27 lutego 2001 r. w kancelarii notarialnej w Raszynie przez notariusza Ryszarda Domżała (Rep. A-1110/2001).

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

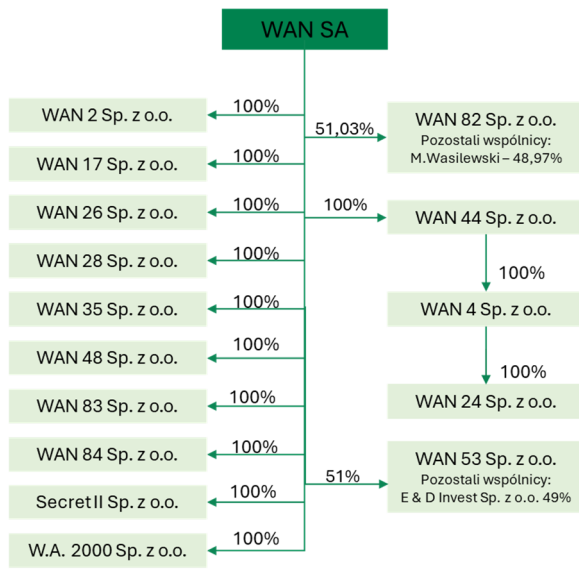
Emitent został zarejestrowany w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy, Wydział XVI Gospodarczy Rejestrowy pod nr RHB 45625 w dniu 11 grudnia 1995 r.

Emitent został przerejestrowany w dniu 8 czerwca 2001 roku do Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000018902. Na Datę Memorandum właściwym dla Emitenta sądem rejestrowym jest Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Emitent nie jest podmiotem, którego utworzenie wymagało uzyskania zezwolenia.

### 5.5. Krótki opis historii Emitenta i jego Grupy

Struktura Grupy Kapitałowej



Źródło: Emitent.

Wydarzenia korporacyjne związane z istnieniem Emitenta i Grupy Emitenta:

Data	Zdarzenie
1995	Założenie spółki WAN spółka akcyjna.
1996	W Warszawie przy ulicy Chlebowej powstaje obiekt produkcyjno-magazynowy. Nieruchomość składa się z dwóch hal magazynowych, biura oraz placu manewrowego.  Spółka finalizuje także kameralny dom położony w willowej części Milanówka, przy ulicy Słowackiego. Jest to jednocześnie pierwsza inwestycja mieszkaniowa Emitenta, sprzedana zaraz po ukończeniu budowy.
1997	Na mapie centrum Warszawy, przy ulicy Dubois, nieopodal Skweru Szmula Zygielbojma, pojawia się siedmiokondygnacyjny i bardzo nowoczesny budynek biurowy. Kameralny obiekt wykończony w wysokim standardzie, zostaje tuż po wybudowaniu sprzedany na siedzibę banku BISE S.A. (przejętego przez DnB Nord Polska S.A.).
1998	Kolejna inwestycja mieszkaniowa w Warszawie, przy ul. Sieleckiej, w sąsiedztwie zielonej enklawy stolicy – Parku Łazienkowskiego. Budynek o spokojnej, oszczędnej formie, będący rezydencją składającą się z 23 luksusowych apartamentów oraz dwóch kondygnacji biurowych.
1999	Inwestycja położona przy ul. Bielawskiej, na skraju malowniczej skarpy mokotowskiej. Jeden z pierwszych w Warszawie budynków apartamentowych. Ogrodzony, z całodobową ochroną i garażem podziemnym oraz ogrodami zimowymi, wykończony w wysokim standardzie, wyposażony w cichobieżne windy, z przestronnymi penthousami na ostatniej kondygnacji.
2000	Emitent kończy budowę części mieszkalnej budynku Babka Tower w Warszawie z 351 mieszkaniami i 4 penthousami. Projekt budynku wykonuje renomowana pracownia JEMS Architekci.
2001	Emitent kończy budowę 25 piętrowej wieży budynku Babka Tower. Obiekt ten był wówczas najwyższym budynkiem apartamentowo – biurowym w Polsce i do dnia dzisiejszego jest

Data	Zdarzenie
	powszechnie rozpoznawalnym elementem tej części panoramy Warszawy. W budynku mieści się również siedziba Emitenta.
2002	Rozpoczęcie realizacji luksusowego budynku apartamentowego Rezydencja Przy Skoczni, przy ul. Czerniowieckiej w Warszawie.
2003	Zakończenie realizacji obiektu Rezydencja Przy Skoczni w Warszawie.
2004	Spółka WAN11 z grupy kapitałowej „WAN” S.A. zaczyna budowę kompleksu biurowego przy ul. Postępu 3, zlokalizowanego na warszawskim Służewcu – bardzo dynamicznie rozwijającym się rejonie Warszawy. Budynki wykończone bezpośrednio pod potrzeby najemcy, firmy Polkomtel S.A., operatora sieci komórkowej Plus GSM.
2005	Zakończenie budowy kompleksu biurowego przy ul. Postępu 3. Wynajem obiektu na czas określony dziesięciu lat, staje się największą transakcją na warszawskim rynku powierzchni biurowych w 2004 roku.  Emitent rozpoczyna prace przy budowie ciekawego architektonicznie i lokalizacyjnie apartamentowca Stary Żoliborz w Warszawie.
2006	Zrealizowany zostaje apartamentowiec Stary Żoliborz, składający się z dwóch budynków – wyższego, siedmiopiętrowego w kształcie bumerangu, formującego kształt wewnętrzny, zielonego, stonowanego dziedzińca, zapewniając mu kameralną atmosferę oraz niższego czteropiętrowego, w formie prostokąta, ozdobionego zlokalizowanymi na dachu ogrodami przynależnymi do przestronnych penthousów.
2007	Spółka rozpoczyna partnerską współpracę z Morgan Stanley Real Estate, globalną instytucją finansową, działającą w 31 krajach poprzez sieć 600 biur. Kupując akcje za pośrednictwem jednego ze swych funduszy, Morgan Stanley staje się 25% akcjonariuszem „WAN” S.A.  Zakończenie realizacji Apartamentów Żeglarskich w Węgorzewie na Mazurach, przy Szlaku Wielkich Jezior. Budynek mieszczący 41 lokali, przylega do portu jachtowego „Keja”.  Emitent przejmuje kompleks dwóch, sąsiadujących z najbardziej reprezentacyjną częścią Gdańska – Starym Miastem, budynków biurowych przy ulicy Okopowej.
2008	Emitent kupuje budynek biurowy przy Alejach Jerozolimskich w Warszawie. W kolejnych latach w tej lokalizacji planowana jest budowa w nowego obiektu o podwyższonym standardzie.
2009	Emitent kończy budowę osiedla kilkudziesięciu domów jedno- i wielorodzinnych, zlokalizowanych w miejscowości Solec, w odległości 3,5 km od centrum Konstancina-Jeziornej. Projekty domów utrzymane są w tradycyjnym, dworkowym stylu.
2010	Emitent realizuje w podwarszawskim Pruszkowie nowoczesny park logistyczny w bliskim sąsiedztwie zjazdu z budowanej autostrady A-2 Warszawa – Berlin, podnosząc tym samym znacząco atrakcyjność inwestycji.
2011	W Warszawie ukończony zostaje pięciokondygnacyjny budynek biurowy przy Puławskiej, położony za warszawskimi Wyścigami Konnymi na Służewcu. Nowoczesny, kameralny,

Data	Zdarzenie
	dobrze przeszklony obiekt, zaprojektowany jest przez renomowaną pracownię Baza Architekci, spełniając najnowsze warunki techniczne obowiązujące w tego typu obiektach.
2012	<p>Emitent rozpoczyna budowę projektu mieszkaniowego Apartamenty Wielicka w Krakowie. Docelowo powstaje sześć budynków z niemal 500 mieszkaniami.</p> <p>PKO Bank Polski udziela spółce „WAN” S.A. kredytu inwestorskiego na sumę ponad 53 milionów złotych, przeznaczonego na budowę osiedla Apartamenty Wielicka.</p>
2013	<p>W listopadzie spółka „WAN” S.A. podpisuje wieloletnią umowę najmu powierzchni magazynowych ze spółką Jeronimo Martins Drogerie i Farmacja Sp. z o.o. Nowy najemca jest koncernem o zasięgu globalnym, prowadzącym w Polsce działalność operatora sieci dyskontów spożywczych Biedronka oraz drogerii Hebe.</p> <p>Park logistyczny w Pruszkowie zyskuje dzięki tej umowie status magazynu centralnego ww. spółki w Polsce.</p>
2014	W 2014 roku Emitent finalizuje budowę 342 mieszkań w I etapie inwestycji Apartamenty Wielicka w Krakowie.
2015	Rozpoczyna się realizacja projektu Apartamenty Marymoncka na warszawskich Bielanych.
2016	<p>Rozpoczyna się realizacja inwestycji Apartamenty Wielicka II Etap w Krakowie.</p> <p>Zakończona zostaje budowa atrakcyjnego obiektu Apartamenty Marymoncka w Warszawie.</p>
2017	<p>Emitent rozpoczyna budowę dużego projektu mieszkaniowego - Osiedle na Zdrowiu w Łodzi.</p> <p>Spółka Projekt Postępu Sp. z o.o., w której Emitent posiada 50% udziałów, sprzedaje budynek biurowy przy ulicy Postępu 3 w Warszawie (powierzchnia użytkowa 37.000 m<sup>2</sup>). Jest to jedna z największych w Polsce transakcji na rynku biurowym w 2017 roku.</p>
2018	<p>Do użytkowania oddana zostaje inwestycja Apartamenty Wielicka II Etap w Krakowie.</p> <p>Firma finalizuje sprzedaż budynku biurowego o powierzchni 37.000 m<sup>2</sup>, przy ul. Postępu 3 w Warszawie. Obiekt przez 10 lat był wynajmowany jako siedziba dla firmy Polkomtel S.A.</p> <p>W tym samym roku Emitent zakupił atrakcyjny teren inwestycyjny w Kutnie z planem realizacji ponad 51.600 m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej.</p>
2019	<p>Emitent rozpoczyna prace budowlane przy drugim etapie cieszącej się dużą renomą inwestycji Apartamenty Marymoncka na warszawskim Żoliborzu. W ramach projektu powstanie 48 apartamentów o powierzchniach od 27 do 172 m<sup>2</sup>.</p> <p>W IV kwartale zakończona zostaje budowa obiektu Osiedle na Zdrowiu I w Łodzi. Atrakcyjna inwestycja 95 lokali mieszkalnych została sprzedana w 100%. Sukces wpłynął na rozpoczęcie kolejnego przedsięwzięcia Osiedle na Zdrowiu II, w ramach którego ma powstać 139 lokali.</p> <p>W Krakowie natomiast rozpoczęto realizację ekskluzywnego projektu 47 lokali – Apartamentów Snycerska. Inwestycja powstanie w sąsiedztwie poprzedniego dużego przedsięwzięcia firmy Apartamenty Wielicka II, które zostało w 2019 roku wyprzedane w 100%.</p>

Data	Zdarzenie
2020	<p>Rozpoczyna się realizacja Osiedle na Zdrowiu III na łódzkim Polesiu. Emitent kontynuuje duże przedsięwzięcie, które łącznie ma zapewnić mieszkańcom Łodzi 463 mieszkań, w przystępnych metrażach. Cały projekt ma liczyć kilkadziesiąt budynków zaaranżowanych na ponad 6 hektarowej działce sąsiadującej z rozległym lasem. Trzecia odsłona koncepcji Osiedla na Zdrowiu jest konsekwencją dwóch pierwszych (Osiedle na Zdrowiu I, Osiedle na Zdrowiu II), które cieszyły się dużym zainteresowaniem.</p> <p>Firma uzyskała trzy prawomocne pozwolenia na realizację Parku Logistycznego w Kutnie, na realizację trzech hal magazynowych o różnej wielkości. Zlokalizowanych w sąsiedztwie autostrady A1; ponad 51.600 m<sup>2</sup> powierzchni do wynajęcia łącznie.</p> <p>Kolejna inwestycja logistyczna w Załuskach znajduje się w trakcie przygotowywania do realizacji. Uzyskano pozwolenie na budowę hali magazynowej o powierzchni 12.400 m<sup>2</sup>, która będzie usytuowana obok trasy S7.</p> <p>W segmencie biurowo-usługowym, firma również pozyskała prawomocne pozwolenie na budowę I etapu budynku Babka Tower II. Obiekt będzie znajdował się w prestiżowej lokalizacji, u zbiegu ulic Al. Jana Pawła II, Okopowej i Słomińskiego, a także w sąsiedztwie Westfield Arkadia – największego ówczesnie Centrum Handlowego w Polsce.</p> <p>Prace nad realizacją projektów mieszkaniowych doprowadziły do uzyskania prawomocnego pozwolenia na budowę inwestycji Jeziorki Residence – 9 budynków mieszkalnych, dwulokalowych na warszawskim Ursynowie; Srebrzysta Polana – 32 lokali w zabudowie szeregowej, bliźniaczej i wolnostojącej na terenie Mińska Mazowieckiego; Twoja Ludna – 4 budynków mieszkalnych, dwulokalowych w Milanówku.</p> <p>„WAN” S.A. podpisał umowy na projektowanie kolejnych obiektów m.in. Aparthotel w Węgorzewie, oraz szereg kameralnych inwestycji mieszkaniowych na terenie Warszawy i Krakowa – Osiedle Zielonych Traw; luksusowy dom przy ul. Poleczki; inwestycja wielorodzinna Apartamenty Narutowicza.</p>
2021	<p>Rozpoczęto realizację Jeziorki Residence. Inwestycja zlokalizowana na warszawskim Ursynowie, w sąsiedztwie ulicy Puławskiej – głównej arterii komunikacyjnej miasta, nieopodal południowej obwodnicy Warszawy.</p> <p>Równolegle podjęto kolejny projekt na terenie aglomeracji warszawskiej. Rozpoczęto budowę kameralnych budynków w zabudowie bliźniaczej na obrzeżach Milanówka – Twoja Ludna.</p> <p>Rozpoczyna się również realizacja kameralnej inwestycji Srebrzysta Polana w Mińsku Mazowieckim.</p> <p>W tym samym roku Emitent zawiera porozumienie z Morgan Stanley na odkupienie udziałów funduszu za łączną cenę 30 mln EUR, które będzie realizowane w ratach w latach 2022-2024.</p>
2022	<p>Sprzedaż części portfela penthousów zlokalizowanych w Warszawie i Krakowie.</p> <p>Sprzedaż wszystkich lokali usługowych przy ul. Czerniowieckiej, a także części lokali przy ul. Hanki Czaki w Warszawie.</p> <p>Zakończono realizację inwestycji pod nazwą Twoja Ludna w Milanówku w ramach której wybudowane zostały cztery budynki w zabudowie bliźniaczej.</p> <p>Zakończyła się realizacja i sprzedaż trzeciego etapu inwestycji Osiedle na Zdrowiu w Łodzi. Równocześnie rozpoczęto realizację kolejnego etapu inwestycji – Osiedle na Zdrowiu IV, oraz</p>

Data	Zdarzenie
	<p>budowę drugiego etapu kameralnej inwestycji w Warszawie na pograniczu Bielan i Żoliborza – Apartamenty Marymoncka II.</p> <p>Rozpoczęto realizację nowych projektów biurowych – Babka Tower II etap I oraz magazynowych zlokalizowanych w Kutnie, Żaluskach, Adamowicach, Woli Pękoszewskiej oraz w Chrzczonowicach.</p> <p>Emisja obligacji serii A i B Emitenta o łącznej wartości nominalnej 27,3 mln PLN.</p> <p>Na koniec III kwartału 2022 r. Emitent dokonał częściowego przedterminowego wykupu obligacji serii B Emitenta o łącznej wartości nominalnej 1,6 mln PLN.</p>
2023	<p>Sprzedż części powierzchni biurowych w budynku Babka Tower, a także części portfela penthousów.</p> <p>Sprzedż całej powierzchni biurowej w Gdańsku (ul. Okopowa 7).</p> <p>Emisja obligacji serii Mount_1 i Mount_2 Emitenta o łącznej wartości nominalnej 12 mln PLN.</p> <p>Częściowy przedterminowy wykup obligacji serii B Emitenta o łącznej wartości nominalnej 4,1 mln PLN.</p>
2024	<p>Zakończono realizację czwartego etapu Osiedla na Zdrowiu w Łodzi oraz drugiego etapu kameralnej inwestycji na warszawskich Bielanych – Apartamenty Marymoncka II.</p> <p>Sprzedż pozostałych lokali usługowych przy ul. Hanki Czaki w Warszawie.</p> <p>Sprzedano przestronny penthouse na Żoliborzu oraz willę na Starym Mokotowie w Warszawie.</p> <p>Finalizacja rozliczenia porozumienia zawartego z Morgan Stanley w 2021 roku.</p> <p>Emisja obligacji serii C oraz Mount_3, Mount_4 i Mount_5 Emitenta o łącznej wartości nominalnej 26,5 mln PLN.</p> <p>Przedterminowy całościowy wykup obligacji serii A oraz obligacji serii Mount_2 Emitenta o łącznej wartości nominalnej 15,5 mln PLN.</p>
2025	<p>Częściowy przedterminowy wykup obligacji serii B Emitenta o łącznej wartości nominalnej 4,5 mln PLN.</p>

Źródło: Emitent.

#### 5.6. Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) Emitenta oraz zasad ich tworzenia

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

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

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

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

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

(tys. PLN)	31.12.2023	30.06.2024*
<b>Kapitał własny ogółem</b>	<b>359 769</b>	<b>369 113</b>
Kapitał podstawowy	9 600	9 600
Kapitał zapasowy	200 322	200 895
Pozostałe kapitały rezerwowe	140 207	169 993
Zyski zatrzymane	-25 666	-20 018
Zysk brutto	41 109	9 216
<b>Zysk netto</b>	<b>35 307</b>	<b>8 643</b>

\* Niebadane

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Emitenta

#### 5.7. Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego

Kapitał zakładowy Emitenta został opłacony w całości.

#### 5.8. Wskazanie, na jakich rynkach papierów wartościowych są lub były notowane papiery wartościowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe

Na Datę Memorandum wyemitowane przez Emitenta papiery wartościowe nie były ani nie są notowane, ani nie były wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe. Emitent zamierza ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO.

#### 5.9. Informacje o ratingu przyznany Emitentowi lub emitowanym przez niego papierom wartościowym

Emitentowi nie przyznano, na żądanie lub we współpracy z nim, żadnych ratingów kredytowych. Ponadto, na Datę Memorandum, Emitent nie ubiega się, ani nie planuje się ubiegać o uzyskanie oceny ratingowej dla Obligacji.

#### 5.10. Informacje o wszczętych wobec Emitenta i jego Grupy postępowaniach: upadłościowym, układowym, ugodowym, arbitrażowym, egzekucyjnym i likwidacyjnym – jeżeli wynik tych postępowania ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta lub Grupy

Nie toczy się wobec Emitenta ani podmiotów z jego Grupy jakiegokolwiek postępowanie upadłościowe, układowe, ugodowe, arbitrażowe, egzekucyjne i likwidacyjne, które samodzielnie może mieć lub miało istotne znaczenie dla działalności Spółki lub Grupy.

#### 5.11. Informacje o wszystkich innych postępowaniach przed organami administracji publicznej, postępowaniach sądowych lub arbitrażowych, w tym o postępowaniach w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takich, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta lub Grupy

Nie toczy się lub w okresie ostatnich 12 miesięcy nie toczyło się jakiegokolwiek postępowanie przed organami administracji publicznej, sądowe, arbitrażowe lub administracyjne, które samodzielnie może mieć lub miało

istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Spółki lub Grupy. Ponadto, według wiedzy Emitenta, nie istnieją okoliczności, które mogą skutkować postępowaniem przed organami administracji publicznej, sądowym, arbitrażowym lub administracyjnym, które samodzielnie może mieć istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Spółki lub Grupy.

#### 5.12. Zobowiązania Emitenta i Grupy, w szczególności kształtujące jego sytuację ekonomiczną i finansową, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych

Na dzień 30 czerwca 2024 r. saldo zobowiązań jednostkowych Emitenta wynosiło 132.871 tys. PLN, wobec 115.121 tys. PLN na koniec 2023 r, co stanowiło wzrost o 15,4%.

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

(w PLN)	31.12.2023	30.06.2024*	Zmiana (%)
<b>Zobowiązania razem, w tym:</b>	<b>115 121 347</b>	<b>132 871 141</b>	<b>15,4%</b>
<b>Zadłużenie finansowe długoterminowe</b>	<b>65 255 399</b>	<b>70 192 245</b>	<b>7,6%</b>
- kredyty długoterminowe	31 655 399	14 092 245	-55,5%
- obligacje długoterminowe	33 600 000	56 100 000	67,0%
- inne zobowiązania finansowe długoterminowe	0	0	nd.
<b>Zadłużenie finansowe krótkoterminowe</b>	<b>23 091 130</b>	<b>39 482 478</b>	<b>71,0%</b>
- kredyty krótkoterminowe	23 091 130	39 482 478	71,0%
- obligacje krótkoterminowe	0	0	nd.
- inne zobowiązania finansowe krótkoterminowe	0	0	nd.

\* Niebadane

Źródło: Jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta

Na dzień 30 czerwca 2024 r. saldo zobowiązań Grupy Emitenta wynosiło 139.660 tys. PLN, wobec 145.633 tys. PLN na koniec 2023 r., co oznacza spadek o 4,1%.

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

(w PLN)	31.12.2023	30.06.2024*	Zmiana (%)
<b>Zobowiązania razem, w tym:</b>	<b>145 633 379</b>	<b>139 660 821</b>	<b>-4,1%</b>
<b>Zadłużenie finansowe długoterminowe</b>	<b>73 352 353</b>	<b>70 637 224</b>	<b>-3,7%</b>
- kredyty długoterminowe	39 752 353	14 537 224	-63,4%
- obligacje długoterminowe	33 600 000	56 100 000	67,0%
- inne zobowiązania finansowe długoterminowe	0	0	nd.
<b>Zadłużenie finansowe krótkoterminowe</b>	<b>26 243 679</b>	<b>39 490 675</b>	<b>50,5%</b>
- kredyty krótkoterminowe	26 243 679	39 490 675	50,5%
- obligacje krótkoterminowe	0	0	nd.
- inne zobowiązania finansowe krótkoterminowe	0	0	nd.

\* Niebadane

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Emitenta

Zobowiązania finansowe Emitenta z tytułu obligacji na Datę Memorandum:

Obligacje (seria)	Kod ISIN	Kwota zadłużenia	Termin spłaty	Kwota pozostała do spłaty (wartość nominalna)	Waluta
B	PLO351600021	15 789 000	4.05.2025 r.	5 600 000	PLN
MOUNT_1	PLO351600039	8 000 000	31.08.2026 r.	8 000 000	PLN
C	PLO351600062	16 500 000	5.11.2026 r.	16 500 000	PLN
MOUNT_3	PLO351600054	6 000 000	31.03.2027 r.	6 000 000	PLN
MOUNT_4	PLO351600070	2 000 000	31.03.2027 r.	2 000 000	PLN
MOUNT_5	PLO351600088	2 000 000	26.07.2027 r.	2 000 000	PLN
<b>Łącznie</b>		<b>50 289 000</b>		<b>40 100 000</b>	PLN

Źródło: Emitent

Zobowiązania finansowe Grupy Emitenta z tytułu kredytów na Datę Memorandum:

Zadłużenie	Kredytodawca	Kwota zadłużenia	Termin spłaty	Kwota pozostała do spłaty	Waluta
KREDYT 1	VeloBank	40 000 000	20.06.2025 r.	14 882 405,96	PLN
Warszawa, Babka Tower	mBank	13 100 000	20.11.2025 r.	628 219,33	EUR
KREDYT 2	VeloBank	20 000 000	30.12.2026 r.	19 000 000	PLN

Źródło: Emitent

Grupa będzie ponosiła nakłady związane z: (i) nabywaniem kolejnych nieruchomości gruntowych przeznaczonych do realizacji projektów inwestycyjnych, (ii) realizacją projektów deweloperskich, komercyjnych, logistycznych. Wszystkie wymienione projekty będą realizowane na terenie Polski.

W toku bieżącej działalności Grupa zawiera umowy z podwykonawcami realizowanych projektów inwestycyjnych, jednak w ujęciu jednostkowym nie stanowią one kwot istotnych z punktu widzenia Grupy.

Zgodnie z przyjętą przez Grupę polityką finansowania działalności, źródłem finansowania planowanych nakładów są i będą: (i) środki własne pochodzące wypracowanych zysków oraz (ii) kapitały obce (obligacje, w tym Obligacje, pożyczki od podmiotów powiązanych i niepowiązanych oraz dług bankowy). Źródło finansowania dłużnego jest każdorazowo dobierane do projektu w zależności od jego ceny i innych warunków oczekiwanych przez dawcę finansowania. Realizując plany inwestycyjne Emitent zakłada, że w przypadku braku możliwości finansowania projektów środkami z emisji Obligacji, Grupa będzie starała się zastąpić je środkami z innych instrumentów finansowych, w szczególności kredytu bankowego i pożyczek, czy też innych obligacji, których koszt może być wyrażony zarówno stałą, jak i zmienną stopą oprocentowania. W przypadku braku dostępności kredytu bankowego i pożyczek, działalność Grupy będzie musiała ulec okresowemu ograniczeniu w zakresie skali i tempa rozwoju nowych projektów do czasu powrotu dostępności finansowania dłużnego lub uzyskania wpływów ze sprzedaży projektów.

Emitent przewiduje, że główną walutą finansowania działalności pozostanie złoty polski. Określenie proporcji źródeł i waluty oraz formuły obliczania kosztu finansowania poszczególnych projektów będzie każdorazowo pochodną: (i) parametrów ofert instytucji finansowych, (ii) dążenia do optymalizacji kosztu kapitału przy zachowaniu bezpieczeństwa struktury finansowania, (iii) innych uwarunkowań rynkowych, występujących w okresie podejmowania ostatecznych decyzji odnośnie do źródeł finansowania każdego z projektów.

Na Datę Memorandum poza wyżej opisanymi nie ma innych tego rodzaju zobowiązań Grupy Emitenta, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych.

#### **5.13. Informacje o nietypowych zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowymi, zamieszczonymi w Memorandum**

W opinii Emitenta, w okresie objętym sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Memorandum, nie wystąpiły w odniesieniu do Emitenta i jego Grupy nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki z działalności gospodarczej.

#### **5.14. Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji finansowej i majątkowej Emitenta i jego Grupy oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Memorandum**

Po dniu bilansowym przypadającym na dzień 31 grudnia 2023 r. Emitent:

- W dniu 27 marca 2024 r. wyemitował obligacje serii Mount\_3 o łącznej wartości nominalnej 6,0 mln PLN z terminem wykupu 31 marca 2027 r.
- W dniu 13 maja 2024 r. wyemitował obligacje serii C o łącznej wartości nominalnej 16,5 mln PLN z terminem wykupu 5 listopada 2026 r.
- W dniu 23 sierpnia 2024 r. wypłacił dywidendę w kwocie 53 mln PLN.
- W dniu 29 listopada 2024 r. dokonał przedterminowego wykupu obligacji serii A na kwotę 11,5 mln PLN,
- W dniu 19 lipca 2024 r. wyemitował obligacje serii MOUNT\_4 o łącznej wartości nominalnej 2 mln PLN z terminem wykupu w dniu 3 marca 2027 r.
- W dniu 25 lipca 2024 r. wyemitował obligacje serii MOUNT\_5 o wartości nominalnej 2 mln PLN z terminem wykupu w dniu 26 lipca 2027 r.
- W dniu 16 stycznia 2025 r. dokonał przedterminowego częściowego wykupu obligacji serii B na kwotę 4,5 mln PLN.

W ocenie Emitenta, poza powyżej opisanymi, od daty bilansowej ostatniego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta, tj. 31 grudnia 2023 r., nie miały miejsca istotne zmiany w sytuacji finansowej Grupy Emitenta.

#### **5.15. Prognozy wyników finansowych Emitenta lub jego Grupy**

Emitent ani podmioty z Grupy Emitenta nie sporządzały prognoz w zakresie wyników finansowych.

W wykonaniu obowiązków wynikających z Ustawy o Obligacjach, Emitent sporządził i udostępnił wyłącznie prognozy dotyczące kształtowania się zobowiązań finansowych, tj. w związku z art. 35 ust. 1a Ustawy o Obligacjach, Emitent opublikował na Stronie Internetowej Emitenta, prognozę kształtowania się zobowiązań finansowych, w tym wskazał szacunkową wartość zobowiązań finansowych oraz szacowaną strukturę finansowania rozumianą jako wartość i udział procentowy zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek, emisji dłużnych papierów wartościowych i leasingu w sumie pasywów bilansu Emitenta i Grupy Emitenta według stanu na 31 grudnia 2025 r.

Dla WAN S.A. (Emitenta) prognozowany poziom zobowiązań finansowych na dzień 31 grudnia 2025 r. będzie wynosił 30 000 tys. PLN, co stanowi 8% prognozowanych pasywów Emitenta na ten sam dzień.

Dla grupy kapitałowej WAN S.A. (Grupa Emitenta) poziom zobowiązań finansowych na 31 grudnia 2025 r. będzie wynosił 45 000 tys. PLN, co stanowi 10% prognozowanych pasywów Grupy Emitenta na ten sam dzień.

Do czasu całkowitego wykupu obligacji Emitent jest obowiązany publikować na Stronie Internetowej Emitenta, najpóźniej w ostatnim dniu każdego kolejnego roku obrotowego, informacje dotyczące prognozy kształtowania się zobowiązań finansowych Emitenta, o których mowa w art. 35 ust. 1a Ustawy o Obligacjach, w tym będzie przedstawiał strukturę zobowiązań finansowych w rozbiu na poszczególne kategorie zobowiązań wymagane ustawą.

Przygotowując powyższą prognozę Emitent wziął pod uwagę łączną wartość zaciągniętych kredytów i pożyczek, planowane spłaty i refinansowanie tych zobowiązań, zaciągnięcie nowych kredytów i pożyczek, zobowiązania z tyt. leasingu oraz wartość wyemitowanych i niewykupionych serii obligacji, terminy wykupu obligacji oraz planowane nowe emisje obligacji w okresie objętym prognozą.

Monitorowanie przez Emitenta możliwości realizacji powyższych prognoz będzie oparte o okresową weryfikację łącznego wolumenu zaciągniętych i planowanych zobowiązań. Dodatkowo, na podstawie warunków emisji obligacji poszczególnych serii, Emitent zobowiązany jest do okresowego badania spełniania warunków emisji, w tym między innymi utrzymywania wskaźników zadłużenia na określonym poziomie, a co za tym idzie monitorowania poziomu zobowiązań.

Emitent nie zakłada dokonywania oceny możliwości realizacji powyższych prognoz. Zgodnie z art. 35 ust. 1b Ustawy o Obligacjach, w każdym rocznym sprawozdaniu finansowym opublikowanym w okresie od dnia emisji do dnia wykupu obligacji, w informacji dodatkowej, Emitent zobowiązany będzie wskazać i wyjaśnić istotne różnice między opublikowanymi informacjami dotyczącymi prognozy kształtowania się zobowiązań finansowych na ostatni dzień roku obrotowego, o których mowa w art. 35 ust. 1a Ustawy o Obligacjach, a zobowiązaniami finansowymi Emitenta wynikającymi z ksiąg rachunkowych na ten dzień.

#### **5.16. Informacje dotyczące osób zarządzających i osób nadzorujących Emitenta**

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

W skład Zarządu wchodzi obecnie:

1. Aneta Zdulska – Członek Zarządu Emitenta;
2. Sergiusz Kulka – Członek Zarządu Emitenta

<b>Aneta Zdulska</b>	
<b>Zajmowane stanowisko</b>	Członek Zarządu
<b>Termin upływu kadencji</b>	Czerwiec 2027 r.
<b>Wiek</b>	46
<b>Wykształcenie</b>	Wyższe, absolwentka Wyższej Szkoły Informatyki Stosowanej i Zarządzania w Warszawie, specjalizacja zarządzanie i marketing
<b>Kariera zawodowa</b>	Pani Aneta Zdulska jest związana ze spółką WAN S.A od 1997 roku i od samego początku zajmuje się szeroko pojętą sprzedażą. Od 2013 r. pełni funkcję Dyrektora Działu Sprzedaży kreując oraz koordynując cały proces, począwszy od tworzenia biur handlowych, przez wprowadzenie na rynek produktu, sprzedaż lokali, aż po finalne zakończenie procesu inwestycyjnego. Pani Aneta Zdulska jest odpowiedzialna za pierwszy, flagowy projekt grupy WAN – znany i popularny obiekt biurowo -

	mieszkaniowy „Babka Tower” w Warszawie. Obecnie, od połowy 2020 r. zasiada w Zarządzie Emitenta i jest odpowiedzialna od strony sprzedażowej za wszystkie realizowane projekty. W związku z obecnością w Spółce od momentu jej powstania, doskonale zna jej strukturę od podstaw. Zaangażowana w każdy poziom procesu inwestycyjnego realizowanego przez Spółkę.
<b>Pełnione funkcje w innych spółkach prawa handlowego</b>	WAN 53 sp. z o.o. – Członek Zarządu WAN 83 sp. z o.o. – Członek Zarządu
<b>Spółki prawa handlowego, w których Członek Zarządu jest wspólnikiem</b>	Pani Aneta Zdulska nie jest wspólnikiem w spółkach prawa handlowego.
Nie pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jej kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.	
Nie prowadzi działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej. Nie występują (w tym potencjalne) konflikty interesów, jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem przez powyższą osobę innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami tej osoby.	
Nie jest wpisana w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.	
Nie została pozbawiona przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.	
Nie została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu Karnego oraz art. 587-587 <sup>2</sup> , 590 i 591 Kodeksu Spółek Handlowych, ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.	
W stosunku do Członka Zarządu nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe.	
<b>Sergiusz Kulka</b>	
<b>Zajmowane stanowisko</b>	Członek Zarządu
<b>Termin upływu kadencji</b>	Czerwiec 2025 r.
<b>Wiek</b>	44
<b>Wykształcenie</b>	Wyższe, absolwent Politechniki Łódzkiej, mający również ukończone studia MBA Akademii Leona Koźmińskiego oraz zarządzanie ryzykiem w Szkole Głównej Handlowej
<b>Kariera zawodowa</b>	Pan Sergiusz Kulka posiada 19 letnie doświadczenie w bankowości. W latach 2006-2016 pełnił funkcję Dyrektora ds. Sieci Oddziałów w Raiffeisen Bank Polska S.A., począwszy od 2016 do 2021 roku pełnił

	funkcję Członka Zarządu w PKO Faktoring S.A. Od sierpnia 2021 r. zasiada w Zarządzie Emitenta i jest odpowiedzialny za obszar finansów oraz relacje z instytucjami finansowymi.
<b>Pełnione funkcje w innych spółkach prawa handlowego</b>	Pan Sergiusz Kulka nie pełni funkcji w innych spółkach prawa handlowego.
<b>Spółki prawa handlowego, w których Członek Zarządu jest współnikiem</b>	Pan Sergiusz Kulka nie jest współnikiem spółek spółkach prawa handlowego.
Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.*	
Nie prowadzi działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej. Nie występują (w tym potencjalne) konflikty interesów, jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem przez powyższą osobę innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami tej osoby.	
Nie jest wpisany w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.	
Nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.	
Nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu Karnego oraz art. 587-587 <sup>2</sup> , 590 i 591 Kodeksu Spółek Handlowych, ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.	
W stosunku do Członka Zarządu nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe.	

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

Centromost. W okresie pełnienia przez Pana Sergiusza Kulkę funkcji wiceprzewodniczącego rady nadzorczej spółki Centromost, rzeczona spółka nie znajdowała się w upadłości, restrukturyzacji, zarządzie komisarycznym lub w likwidacji.

W skład Rady Nadzorczej wchodzi obecnie:

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

<b>Witold Anyszka</b>	
<b>Zajmowane stanowisko</b>	Przewodniczący Rady Nadzorczej
<b>Termin upływu kadencji</b>	Marzec 2028 r.
<b>Wiek</b>	62
<b>Wykształcenie</b>	Średnie
<b>Kariera zawodowa</b>	Pan Witold Anyszka w 1984 r. rozpoczął indywidualną działalność gospodarczą związaną z budownictwem, którą prowadzi do dnia dzisiejszego. Założyciel spółki WAN S.A. i jej główny akcjonariusz poprzez spółki ANWIT sp. z o.o. i W.A. Inwestycje sp. z o.o. Od 2002 r. przewodniczący Rady Nadzorczej WAN S.A. Strateg i główny inicjator działań we wszystkich spółkach z grupy WAN. Dzięki wieloletniemu doświadczeniu oraz wyczuciu biznesu, projekty prowadzone przez spółki z grupy WAN osiągają sukcesy i od ponad 25 lat prężnie się rozwijają.
<b>Pełnione funkcje w innych spółkach prawa handlowego</b>	Przedsiębiorstwo Produkcyjno - Handlowe "Witan" sp. z o.o. – Prezes Zarządu WAN 48 sp. z o.o. – Prezes Zarządu W.A.-8 sp. z o.o. – Prezes Zarządu W.A. Investment sp. z o.o. – Prezes Zarządu WAN 29 sp. z o.o. – Prezes Zarządu CENTROMOR S.A. – Członek Rady Nadzorczej; „W.A. Inwestycje” sp. z o.o. – Prezes Zarządu; „Anwit” sp. z o.o. – Prezes Zarządu
<b>Spółki prawa handlowego, w których Członek Rady Nadzorczej jest współnikiem</b>	„W.A.- HOTELE” sp. z o.o. – Wspólnik
Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.	
Nie prowadzi działalność, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej. Nie występują (w tym potencjalne) konflikty	

interesów, jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem przez powyższą osobę innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami tej osoby
Nie jest wpisany w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.
Nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.
Nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu Karnego oraz art. 587-587 <sup>2</sup> , 590 i 591 Kodeksu Spółek Handlowych, ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.
W stosunku do Przewodniczącego Rady Nadzorczej nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe.

<b>Rafał Anyszka</b>	
<b>Zajmowane stanowisko</b>	Członek Rady Nadzorczej
<b>Termin upływu kadencji</b>	Kwiecień 2027 r.
<b>Wiek</b>	41
<b>Wykształcenie</b>	Średnie
<b>Kariera zawodowa</b>	Pan Rafał Anyszka jest przedsiębiorcą, prowadzącym od wielu lat działalność gospodarczą, początkowo jednoosobową pod firmą ANRA Anyszka Rafał, która została następnie przekształcona w spółkę z o.o. pod firmą Przedsiębiorstwo ANRA sp. z o.o., której jest obecnie większościowym udziałowcem oraz Prezesem Zarządu. Na przestrzeni lat Pan Rafał Anyszka był udziałowcem, prokurentem lub członkiem organów różnych spółek powiązanych z WAN S.A. Od sierpnia 2018 roku pełni funkcję Członka Rady Nadzorczej spółki CENTROMOR S.A, a począwszy od kwietnia 2024 r. pełni funkcję Członka Rady Nadzorczej Emitenta.
<b>Pełnione funkcje w innych spółkach prawa handlowego</b>	Przedsiębiorstwo ANRA sp. z o.o. – Prezes Zarządu CENTROMOR S.A. – Członek Rady Nadzorczej Secret II sp. z o.o. – Prokurent WAN 44 sp. z o.o. - Prokurent
<b>Spółki prawa handlowego, w których Członek Rady Nadzorczej jest współnikiem</b>	Przedsiębiorstwo ANRA sp. z o.o. – współnik W.A. Investment sp. z o.o. – współnik
Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.	

<p>Nie prowadzi działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej. Nie występują (w tym potencjalne) konflikty interesów, jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem przez powyższą osobę innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami tej osoby.</p>	
<p>Nie jest wpisany w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.</p>	
<p>Nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.</p>	
<p>Nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu Karnego oraz art. 587-587<sup>2</sup>, 590 i 591 Kodeksu Spółek Handlowych, ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.</p>	
<p>W stosunku do Członka Rady Nadzorczej nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe.</p>	
<p><b>Marian Nizioł</b></p>	
<b>Zajmowane stanowisko</b>	Członek Rady Nadzorczej
<b>Termin upływu kadencji</b>	Marzec 2028 r.
<b>Wiek</b>	67
<b>Wykształcenie</b>	Wyższe, radca prawny
<b>Kariera zawodowa</b>	<p>Pan Marian Nizioł jest Radcą Prawnym prowadzącym kancelarię prawną od 1992 r. Założyciel od strony prawnej spółki WAN S.A. oraz wszystkich pozostałych spółek z grupy kapitałowej. Od ponad 25 lat współpracuje z WAN S.A., sprawując pieczę od strony merytorycznej i prawnej nad działalnością wszystkich spółek. Od 2002 r. sekretarz Rady Nadzorczej WAN S.A. Dzięki długoletniej praktyce w zawodzie oraz wieloletniemu doświadczeniu w biznesie stanowi solidny fundament spółki dbając o bezpieczeństwo i prawidłowe funkcjonowanie wszystkich spółek z grupy kapitałowej WAN.</p>
<b>Pełnione funkcje w innych spółkach prawa handlowego</b>	CENTROMOR S.A. – Członek Rady Nadzorczej
<b>Spółki prawa handlowego, w których Członek Rady Nadzorczej jest współnikiem</b>	ANWIT sp. z o. o. jest współnikiem
<p>Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jej kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji.</p>	

Nie prowadzi działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej. Nie występują (w tym potencjalne) konflikty interesów, jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem przez powyższą osobę innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami tej osoby.

Nie jest wpisany w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.

Nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.

Nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu Karnego oraz art. 587-587<sup>2</sup>, 590 i 591 Kodeksu Spółek Handlowych, ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.

W stosunku do Członka Rady Nadzorczej nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe.

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

**5.17. Dane o strukturze akcjonariatu Emitenta, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu, z uwzględnieniem podmiotów, o których mowa w art. 87 ust. 1 pkt 5 Ustawy o Ofercie Publicznej**

Strukturę akcjonariatu Emitenta według stanu na Datę Memorandum przedstawiono w tabeli poniżej:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji w PLN	Udział w kapitale zakładowym (w proc.)	Udział w głosach (w proc.)
"W.A. - Hotele" sp. z o.o.	28 323	2 832 300	29,50%	29,50%
WAN 11 sp. z o.o.	25 509	2 550 900	26,57%	26,57%
Venus Financiere S.A.	19 720	1 972 000	20,54%	20,54%
Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe „WITAN” sp. z o.o.	11 392	1 139 200	11,87%	11,87%
Przedsiębiorstwo „ANRA” sp. z o.o.	11 056	1 105 600	11,52%	11,52%

Źródło: Emitent

Beneficjentem rzeczywistym Emitenta jest Pan Rafał Anyszka posiadając 54,14%.

Większościowym akcjonariuszem posiadającym łącznie 67,28% udziału w głosach jest rodzina Anyszka (Pan Rafał Anyszka i Witold Anyszka) poprzez następujące spółki: "W.A.-Hotele" sp. z o.o., WAN 11 sp. z o.o., Przedsiębiorstwo Produkcyjno - Handlowe "WITAN", Przedsiębiorstwo "ANRA" sp. z o.o.

**5.18. Podstawowe informacje o działalności gospodarczej Emitenta i jego Grupy, ze wskazaniem w szczególności produktów, rynków zbytu, posiadanych istotnych zezwoleń i koncesji**

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

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

Do końca 2024 roku Grupa zrealizowała 38 projektów inwestycyjnych o łącznej powierzchni ponad 323 tys. m<sup>2</sup>, w tym:

- 188 tys. m<sup>2</sup> powierzchni mieszkaniowej;
- 74 tys. m<sup>2</sup> powierzchni biurowej;
- ponad 39 tys. m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej;
- ponad 21 tys. m<sup>2</sup> powierzchni handlowej.

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

Łączna powierzchnia biurowo-usługowa przeznaczona na wynajem wynosi ponad 5.300 m<sup>2</sup> i obejmuje inwestycje w Warszawie – Babka Tower, ul. Puławska/Taneczna, Apartamenty Marymoncka oraz w Węgorzewie – Apartamenty Żeglarskie Węgorza.

Powierzchnia usługowo – produkcyjna przeznaczona na wynajem znajdująca się na terenie o łącznej powierzchni 13,6ha, położona w Płocku przy ul. Popłacińskiej, w skład której wchodzi zabudowa o charakterze przemysłowo-magazynowo-biurowym. Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych (apartamenty i penthousy) oraz domów jednorodzinnych, przeznaczonych na sprzedaż wynosi ponad 9.830 m<sup>2</sup> netto i obejmuje inwestycje w Łodzi – Osiedle na Zdrowiu Etap IV, w Warszawie – Apartamenty Marymoncka II, Jezioroki Residence oraz w Mińsku Mazowieckim – Srebrzysta Polana.

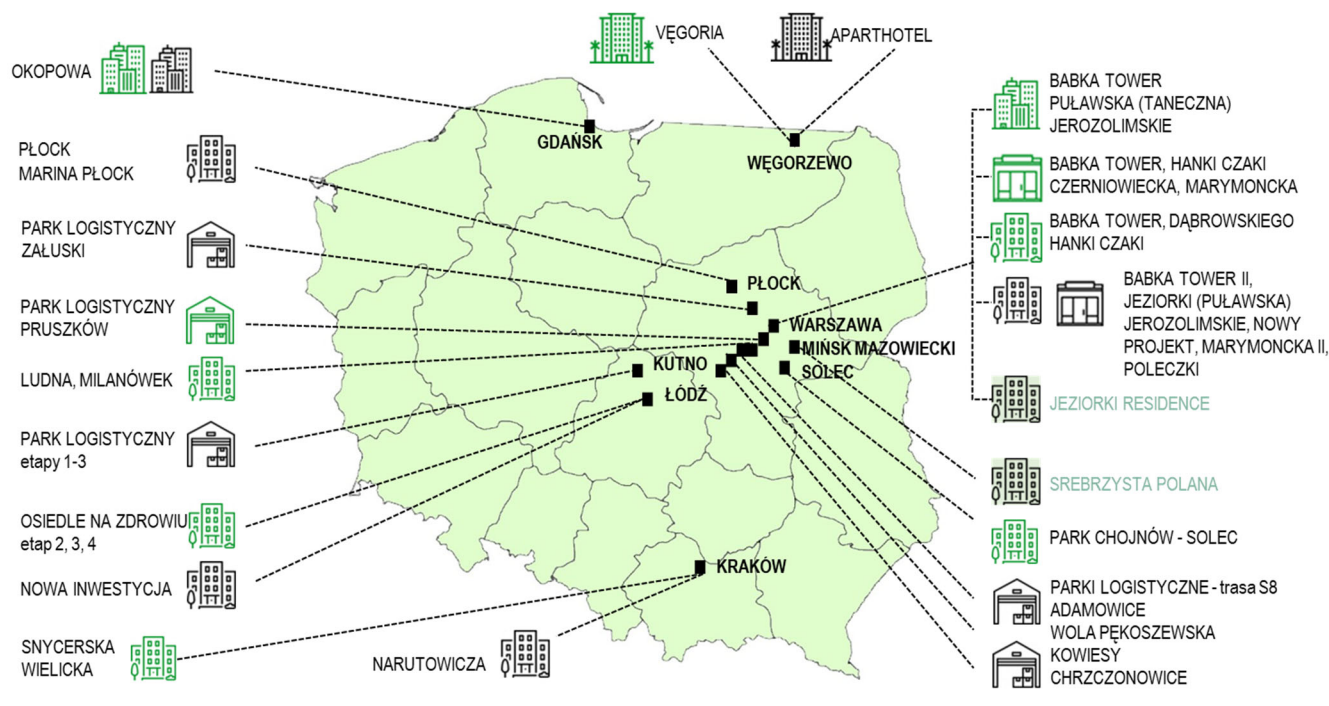
Bank ziemi Grupy WAN zakłada wybudowanie inwestycji mieszkalnych, i magazynowych o łącznej powierzchni ok. 300.000 m<sup>2</sup>, w tym:

- 178,7 tys. m<sup>2</sup> netto powierzchni mieszkalnych (domy i apartamenty);
- 121,1 tys. m<sup>2</sup> netto powierzchni magazynowych (w tym magazyny wysokiego składowania).

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

W latach 2021–2024 Emitent realizował strategię stopniowej redukcji aktywów komercyjnych, uzasadnioną długim okresem eksploatacji nieruchomości oraz wynikającą z tego koniecznością poniesienia przyszłych nakładów inwestycyjnych (CAPEX). Polityka ta pozostaje w mocy, gdyż Emitent przewiduje sprzedaż dwóch pozostałych w jego portfelu lokalizacji o łącznej powierzchni 4,6 tys. m<sup>2</sup> GLA do końca 2025 roku. Równocześnie Grupa WAN koncentruje się na dynamicznym rozwoju w segmencie budownictwa mieszkaniowego przeznaczonego na sprzedaż klientom indywidualnym oraz magazynowego.

## Lokalizacja projektów nieruchomościowych



Źródło: Emitent

### Projekty deweloperskie zakończone, realizowane oraz planowane

W poniższej tabeli przedstawiono bieżące projekty mieszkaniowe znajdujące się w portfelu Grupy WAN na dzień 10.03.2025 r.:

Nazwa inwestycji	Status projektu	Lokalizacja	PUM [tys. m <sup>2</sup> ]	Liczba lokali w inwestycji	% sprzedanych lokali	Start budowy	Koniec budowy*
Os. na Zdrowiu - 4 Etap	zakończony	Łódź	4,7	98	91%	III kw. 2022	I kw. 2024
Marymoncka - 2 Etap	zakończony	Warszawa	3,2	49	80%	III kw. 2022	I kw. 2024
Jeziorki Residence	w realizacji	Warszawa	4,5	18	17%	III kw. 2023	IV kw. 2027
Srebrzysta Polana	w realizacji	Mińsk Mazowiecki	5,4	32	0%	III kw. 2023	IV kw. 2027
Płock Popłacińska	planowany	Płock	64,7	1150	0%	II kw. 2025	1 etap III kw. 2026**
Warszawa „Nowy Projekt”	planowany	Warszawa	6,3	127	0%	IV kw 2025	IV 2027
Łódź „Nowy Projekt”	planowany	Łódź	45	900	0%	II kw 2026	1 etap (1 budynek) II kw. 2028***

Babka Tower II	planowany	Warszawa	42	600	0%	IV kw. 2026	IV kw. 2030
Aparthotel	planowany	Węgorzewo	3,4	65	0%	I kw. 2026	II kw. 2027
Dom przy ul. Poleczki	planowany	Warszawa	0,4	1	0%	I kw. 2026	IV kw. 2026
Apartamenty Narutowicza	planowany	Kraków	1,4	8	0%	I kw. 2026	IV kw. 2026
Jeziorki 2	planowany	Warszawa	2,3	37	0%	II kw. 2026	III kw. 2027
Powstańców Śląskich	planowany	Kraków	Plan 5-letni				
Park Chojnow - 2 Etap	planowany	Solec	Plan 5-letni				
Domki letniskowe	planowany	Cisówka	Plan 5-letni				
Domki letniskowe	planowany	Bisztynek	Plan 5-letni				
Domki letniskowe	planowany	Pieńki Osuchowskie	Plan 5-letni				

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

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

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

Źródło: Emitent

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

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

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

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

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

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

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

**Babka Tower II** to projekt znajdujący się w fazie koncepcyjnej zakładający budowę budynku o 27 kondygnacjach naziemnych oraz 3 poziomach garaży podziemnych. Planowana inwestycja realizowana będzie przy Alei Jana

Pawła II w Warszawie (lokalizacja obok ronda Zgrupowania AK „Radostaw”, gdzie przebiegają najważniejsze trasy komunikacyjne miasta), w bezpośrednim sąsiedztwie największego i najpopularniejszego centrum handlowego stolicy – Arkadii. Projekt realizowany będzie w standardzie klasy premium, spełniając najwyższe standardy techniczne stosowane na świecie, w tym wymagania międzynarodowych certyfikatów ekologicznych. Emitent zabezpieczył część gruntu, natomiast dodatkowa działka pod tę inwestycję jest w trakcie pozyskiwania.

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

**Dom przy ul. Poleczki** – koncepcja inwestycji zakłada budowę trzykondygnacyjnego domu jednorodzinnego o powierzchni użytkowej 400 m<sup>2</sup> na warszawskim Ursynowie.

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

**Wybrane projekty deweloperskie zakończone, realizowane oraz planowane:**



Łódź, Osiedle Na Zdrowiu – etap 4



Warszawa, Marymoncka



Warszawa, Jeziorki



Warszawa, Dom na ul. Poleczki



Kraków, Narutowicza



Warszawa, Jeziorki II



Mińsk Mazowiecki, Łąkowa



Węgorzewo Aparthotel



Płock, Popłacińska

Źródło: Emitent

Poniższa tabela przedstawia zrealizowane oraz planowane projekty komercyjne na dzień Memorandum:

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

\* sprzedaż części wysokiej (biurowej) nieruchomości

Źródło: Emitent

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

W tabeli poniżej przedstawiono powierzchnię handlową na wynajem na dzień 30 września 2024r.:

Nazwa inwestycji	Lokalizacja	Powierzchnia netto [tys. m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia pozostała do sprzedaży	Współczynnik wynajmu
Czerniewiecka	Warszawa	0,8	SPRZEDANE	
Hanki Czaki	Warszawa	2	SPRZEDANE	
Babka Tower	Warszawa	1,4	1,4	92%
Marymoncka	Warszawa	0,1	0,1	100%
Węgoria	Węgorzewo	0,7	0,7	50%

Źródło: Emitent

Wybrane zrealizowane projekty komercyjne



ONYX Taneczna



Warszawa, ul. Postępu



Babka Tower

Źródło: Emitent

**Poniższa tabela przedstawia planowane projekty magazynowe**

Nazwa projektu	GLA (tys. m <sup>2</sup> )	Start budowy	Koniec Budowy
Logistic Park - A1 (Kutno)	51,1	IV kw. 2025	III kw. 2026
Logistic Park - E77 (Załuski)	12,4	III kw. 2025	I kw. 2026
Wola Pękoszewska - S8 (Gmina Kowiesy)	22,7	IV kw. 2026	II kw. 2027
Chrzczonowice – S8 (Gmina Kowiesy)	14,7	IV kw. 2026	II kw. 2027
Chrzczonowice - S8 (Gmina Kowiesy)	15,0	IV kw. 2026	II kw. 2027
Adamowice – S8 (Gmina Mszczonów)	10,3	IV kw. 2026	II kw. 2027
Łącznie Przy trasie S8	62,7	IV kw. 2026	II kw. 2027

Źródło: Emitent

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

Grupa WAN posiada grunty przy trasie S8 w okolicach Mszczonowa (25,0 tys. m<sup>2</sup>), Chrzczonowic (56,5 tys. m<sup>2</sup>) oraz Woli Pękoszewskiej (45,7 tys. m<sup>2</sup>) w województwie mazowieckim. Grunty objęte są Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego dopuszczającym zabudowę magazynową. Emitent planuje realizację projektów magazynowych z uwagi na korzystną lokalizację gruntów położonych przy drodze ekspresowej S8 oraz w niedalekiej odległości od autostrady A2.

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

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

**Wizualizacja projektów magazynowych**



Kutno, Park Logistyczny (przy A1)



Załuski, Park Logistyczny (przy E77)

Źródło: Emitent

## Projekty sprzedane w 2024 roku

Grupa WAN w 2024 r. sprzedała następujące nieruchomości:

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

za łączną cenę ok. 44,2 mln zł:

W 2024 r. Grupa WAN dokonała sprzedaży 1,4 tys. m<sup>2</sup> powierzchni biurowej (cz. powierzchni biurowych Babka Tower), natomiast w 2023 r. sprzedaż Grupy WAN osiągnęła poziom 6,6 tys. m<sup>2</sup> (inwestycja Okopowa Gdańsk oraz cz. powierzchni biurowych w budynku Babka Tower).

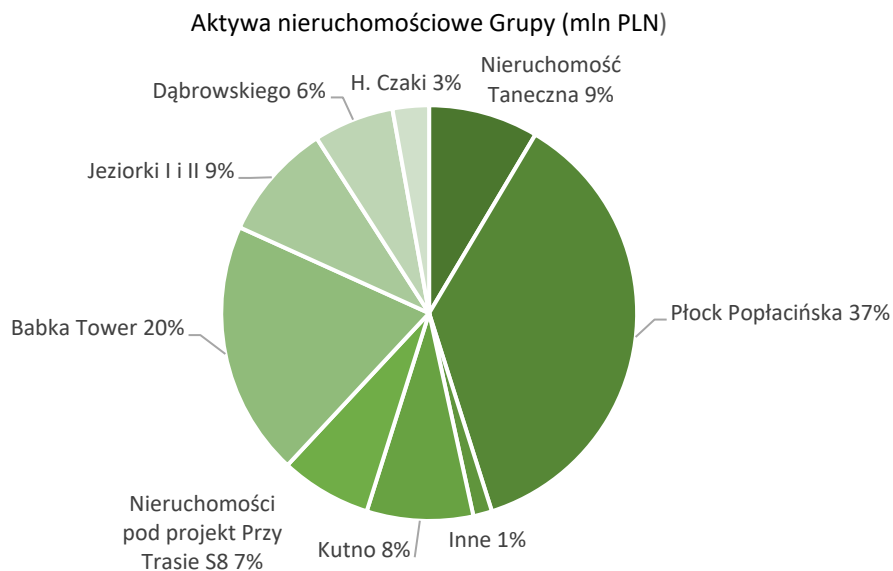
## Bilans Grupy WAN

tys. PLN	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.06.2024
<b>Aktywa</b>	<b>532 211</b>	<b>539 564</b>	<b>545 815</b>	<b>548 446</b>
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>342 901</b>	<b>389 527</b>	<b>381 644</b>	<b>357 112</b>
Wartości niematerialne i prawne	5 165	3 288	0	0
Rzeczowe aktywa trwałe	1 441	2 137	3 004	4 140
Należności długoterminowe	286	291	291	0
Inwestycje długoterminowe	328 931	378 339	373 875	348 576
-nieruchomości	326 910	330 807	323 657	280 177
Długoterminowe aktywa finansowe	89	47 532	50 218	68 399
-udzielone pożyczki do pozostałych jednostek	0	47 363	50 129	55 867
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7 080	5 472	4 474	4 395
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>189 310</b>	<b>150 036</b>	<b>164 171</b>	<b>191 334</b>
Zapasy	141 450	120 014	136 005	107 988
Inwestycje krótkoterminowe	34 536	12 896	9 782	63 976
-udzielone pożyczki do pozostałych jednostek	248	244	324	38 732
-środki pieniężne i inne aktywa finansowe	33 943	12 651	9 458	25 243
Należności krótkoterminowe	11 429	14 351	16 932	17 399
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 895	2 776	1 452	1 972
<b>Pasywa</b>	<b>532 211</b>	<b>539 564</b>	<b>545 815</b>	<b>548 446</b>
<b>Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>350 136</b>	<b>371 149</b>	<b>359 769</b>	<b>369 113</b>
<b>Kapitał mniejszości</b>	<b>4 465</b>	<b>4 419</b>	<b>15</b>	<b>15</b>
<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>177 607</b>	<b>163 997</b>	<b>186 030</b>	<b>179 318</b>
Rezerwa na zobowiązania	32 668	36 479	40 397	39 657
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>73 027</b>	<b>65 162</b>	<b>73 352</b>	<b>70 637</b>
-kredyty i pożyczki	73 027	39 473	39 752	14 537
-z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	25 689	33 600	56 100
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>71 911</b>	<b>62 356</b>	<b>72 281</b>	<b>69 024</b>
-kredyty i pożyczki	29 901	20 845	26 244	39 491
-z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	0	0	0
-zaliczki otrzymane na dostawy	12 090	22 564	31 979	21 015
Rozliczenia międzyokresowe	0	0	0	0

Źródło: Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Emitenta

## Aktywa Grupy WAN

Łączne aktywa Grupy WAN na dzień 30 czerwca 2024 r. wyniosły 548,4 mln PLN. Wartość nieruchomości inwestycyjnych (inwestycje deweloperskie, komercyjne, magazynowe) na 30 czerwca 2024 r. wyniosła 280 mln PLN i stanowiła 51% sumy bilansowej, a wartość zapasów wyniosła 108 mln PLN i stanowiła 20% sumy bilansowej. Środki pieniężne w kwocie 25 mln PLN stanowiły 4,6% wszystkich aktywów Grupy WAN.



Źródło: Emitent, na podstawie Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta na dzień 30 czerwca 2024 r.

Do głównych aktywów nieruchomościowych Grupy WAN na dzień 30 czerwca 2024 r. należały:

- Nieruchomość w Płocku pod zabudowę wielorodzinną, na Datę Memorandum na nieruchomości znajduje się obiekt magazynowo-produkcyjny o wartości 102 mln PLN.
- Gotowe lokale biurowe, mieszkaniowe i usługowe w budynku Babka Tower w Warszawie w dzielnicy Śródmieście o łącznej wartości 56 mln PLN.
- Inwestycja Jeziorki I i II o wartości 26 mln PLN.
- Budynek biurowy ONYX przy ul. Tanecznej w Warszawie w dzielnicy Ursynów o wartości 24 mln PLN.
- Grunty w okolicach Mszczonowa, Chrzczonowic oraz Woli Pękoszewskiej (przy trasie S8) przeznaczone pod zabudowę magazynową o łącznej wartości 20 mln PLN.
- Grunt przeznaczony pod realizację projektu magazynowego k. Kutna (przy autostradzie A1) o wartości 23 mln PLN.
- Willa przy ul. Dąbrowskiego na warszawskim Mokotowie o wartości 18 mln PLN.
- Gotowe lokale usługowe i mieszkaniowe w budynku przy H. Czaki w Warszawie w dzielnicy Żoliborz o łącznej wartości 8 mln PLN.
- Pozostałe nieruchomości w kwocie 4 mln PLN.

Wskaźniki płynności	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.06.2024
Wskaźnik bieżącej płynności (aktywa obrotowe/ zobowiązania krótkoterminowe)	2,63	2,41	2,27	2,77
Wskaźnik szybkiej płynności ((aktywa obrotowe - zapasy)/ zobowiązania krótkoterminowe)	0,67	0,48	0,39	1,21
Wskaźnik wypłacalności gotówkowej (środki pieniężne/ zobowiązania krótkoterminowe)	0,47	0,20	0,13	0,37

Źródło: Emitent, na podstawie Skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Emitenta

Wskaźnik bieżącej płynności mieścił się w stabilnym przedziale 2,27–2,77x, natomiast najniższy poziom wyniósł 2,27x na koniec 2023 roku.

Z uwagi na znaczący wzrost aktywów obrotowych niebędących zapasami (wzrost o 55,2 mln PLN na dzień 30 czerwca 2024 r. w porównaniu z końcem 2023 r.) względem niewielkiego spadku zobowiązań krótkoterminowych (spadek o 3,2 mln PLN na dzień 30 czerwca 2024 r. w porównaniu z końcem 2023 r.) wskaźnik szybkiej płynności wzrósł na koniec czerwca 2024 r. do poziomu 1,21x (vs. 0,39x-0,67x w latach 2021-2023).

Wskaźnik wypłacalności gotówkowej wzrósł do poziomu 0,37x na 30 czerwca 2024 r., podczas gdy jeszcze na koniec 2023 roku wynosił 0,13x z uwagi na napływ gotówki ze sprzedanych aktywów.

#### Pasywa Grupy WAN

Na 30 czerwca 2024 r. kapitały własne Grupy wynosiły 369,1 mln PLN i wzrosły o 2,5% w porównaniu z końcem roku 2023, stanowiąc 67,3% sumy aktywów. Zmiany poziomu kapitałów własnych w okresie 2021-HI 2024 były wypadkowymi generowanych zysków oraz wypłacanych dywidend.

Historycznie udział zobowiązań i rezerw na zobowiązania miały stały udział w sumie bilansowej wynosząc 30-34% sumy bilansowej. Struktura zadłużenia Grupy Emitenta została przedstawiona w **punkcie 5.12**.

Wskaźniki zadłużenia	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.06.2024
Wskaźnik ogólnego zadłużenia (zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/ suma pasywów)	33,4%	30,4%	34,1%	32,7%
Dług netto / EBITDA LTM	3,29	1,92	1,70	1,80
Dług netto / Kapitały Własne	0,20	0,20	0,25	0,23

Źródło: Emitent, , na podstawie Skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Emitenta. Dług netto = suma wartości zobowiązań odsetkowych (kredytów, pożyczek, obligacji) minus środki pieniężne w kasie i na rachunkach, EBITDA LTM = zysk operacyjny skorygowany o amortyzację za ostatnie 12 miesięcy, Kapitały Własne = kapitały własne + kapitały mniejszościowe – wartość firmy.

Wskaźnik ogólnego zadłużenia liczony jako poziom zobowiązań do sumy bilansowej nie przekracza 35% w okresie 2021-HI2024, co świadczy o stabilnym poziomie zadłużenia Grupy Emitenta.

Wskaźnik zadłużenia liczony jako dług netto (zobowiązania odsetkowe długo i krótkoterminowe pomniejszone o środki pieniężne) / EBITDA nie przekracza bezpiecznego poziomu 3,29x w prezentowanym okresie.

## Rachunek wyników Grupy WAN

tys. PLN	2021	2022	2023	I półrocze 2023	I półrocze 2024
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>130 100</b>	<b>110 622</b>	<b>113 047</b>	<b>43 671</b>	<b>87 543</b>
Przychody netto ze sprzedaży produktów	28 025	18 510	19 605	9 042	7 661
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	102 076	92 112	93 442	34 629	79 882
<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>127 602</b>	<b>95 802</b>	<b>98 495</b>	<b>38 813</b>	<b>56 648</b>
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	101 219	64 263	74 947	26 822	44 647
Usługi obce	14 777	20 393	13 872	7 280	8 000
Amortyzacja	279	144	390	12	86
Zużycie materiałów i energii	3 165	3 311	2 534	1 388	1 036
Podatki i opłaty	3 777	2 580	1 691	932	803
Wynagrodzenia	2 329	2 651	2 624	1 231	1 062
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	396	439	429	208	165
Pozostałe koszty rodzajowe	1 660	2 021	2 009	940	849
<b>Zysk (strata) na sprzedaży</b>	<b>2 498</b>	<b>14 820</b>	<b>14 551</b>	<b>4 858</b>	<b>30 896</b>
Pozostałe przychody operacyjne	24 749	28 058	42 388	13 902	955
Pozostałe koszty operacyjne	6 281	4 619	4 216	278	19 443
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>20 966</b>	<b>38 259</b>	<b>52 724</b>	<b>18 482</b>	<b>12 407</b>
Przychody finansowe	3 178	1 868	1 842	2 109	2 508
Koszty finansowe	7 198	12 776	13 456	11 890	5 700
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>16 946</b>	<b>27 352</b>	<b>41 109</b>	<b>8 701</b>	<b>9 216</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>13 192</b>	<b>20 427</b>	<b>35 307</b>	<b>7 507</b>	<b>8 643</b>

Źródło: Emitent, na podstawie Skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Emitenta

Grupa Emitenta rozpoznaje przychody z tytułu sprzedaży produktów (przychody z najmu) oraz towarów i usług (sprzedaż mieszkań, lokali usługowych, biurowych, magazynowych). Na dzień 30 czerwca 2024 r. przychody z tytułu najmu stanowiły 19% przychodów całkowitych a przychody ze sprzedaży inwestycji odpowiednio 81%.

Głównymi kosztami działalności operacyjnej jest wartość sprzedawanych towarów i materiałów, które w okresie 2021-2023 stanowiły średnio 74% wszystkich kosztów operacyjnych oraz usługi obce (doradztwo prawne, księgowe, pośrednictwo w sprzedaży i najmie, koszty administracyjne związane z posiadanymi nieruchomościami), które stanowiły średnio 22% całkowitych kosztów operacyjnych.

Zysk na sprzedaży w analizowanym okresie generowany był głównie z segmentu komercyjnego i nowych projektów mieszkaniowych. W samym I półroczu 2024 r. marża na sprzedaży wyniosła 35,3% (30,9 mln PLN zysku na sprzedaży) z uwagi na sprzedaż inwestycji takich jak: Babka Tower (cz. wysoka), część Hanki Czaki oraz mieszkania z inwestycji Łódź- 4 etap oraz Marymoncka.

Z uwagi na rekordowe pozostałe przychody operacyjne, w analizowanym okresie Grupa odnotowała najwyższy poziom zysku netto w 2023 r. który wyniósł 35,3 mln PLN (vs. 20,4 w 2022 r., 13,2 mln PLN w 2021 r.) i to był najlepszy okres pod względem rentowności: marża operacyjna wyniosła 46,6%, marża zysku netto 31,2%. Grupa w roku 2023 sprzedała projekt: Okopowa Gdańsk, część Babka Tower I offices, Babka Tower – 8 piętro oraz Łódź etap 3.

Grupa w okresie 2021-2023 wykazywała istotnie wyższe zyski z działalności operacyjnej niż przychody na sprzedaży z uwagi na osiągnięte pozostałe przychody operacyjne, na które składały się wzrosty wartości wycen

nieruchomości. Pozostałe koszty operacyjne w I półroczu 2024 r. w kwocie 19,4 mln PLN to księgowe odwrócenie wyceny nieruchomości w wyniku jej sprzedaży.

Wskaźniki rentowności	2021	2022	2023	I półrocze 2024
Marża na sprzedaży	1,9%	13,4%	12,9%	35,3%
Marża operacyjna (marża EBIT)	16,1%	34,6%	46,6%	14,2%
Marża zysku netto	10,1%	18,5%	31,2%	9,9%
Stopa zwrotu z Kapitału Własnego (ROE=zysk netto/kapitały własne)	3,8%	5,5%	9,8%	9,9%
Stopa zwrotu z Aktywów (ROA=zysk netto/aktywa)	2,5%	3,8%	6,5%	6,6%

Źródło: Emitent, na podstawie Skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Emitenta

Zarówno wskaźnik ROE jak i ROA w 2021-2023 były jednocyfrowo dodatnie w badanych okresach, z widoczną tendencją wzrostową, osiągając poziom odpowiednio 9,8% i 6,5% na koniec 2023 r. Rentowność z kapitałów własnych oraz aktywów w I półroczu 2024 r. utrzymała się na zbliżonym poziomie z 2023 r.

#### Rachunek przepływów pieniężnych Grupy WAN

tys. PLN	2021	2022	2023
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>	<b>59 631</b>	<b>47 304</b>	<b>78 307</b>
Zysk netto	13 192	20 427	35 307
Korekty razem	46 439	26 877	43 001
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>	<b>1 971</b>	<b>-48 228</b>	<b>-48 582</b>
Wpływy	2 051	416	3 319
Wydatki	80	48 644	51 901
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>-61 682</b>	<b>-20 368</b>	<b>-32 919</b>
Wpływy	0	30 647	52 000
Wydatki	61 682	51 016	84 919
<b>Przepływy pieniężne netto razem</b>	<b>-80</b>	<b>-21 291</b>	<b>-3 194</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>33 943</b>	<b>12 651</b>	<b>9 458</b>

Źródło: Emitent, na podstawie Skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Emitenta

Emitent ani Grupa Emitenta nie sporządza śródrocznego sprawozdania z rachunku przepływów pieniężnych.

Grupa Emitenta w okresie 2021-2023 osiągała dodatnie przepływy z działalności operacyjnej.

Wydatki z działalności inwestycyjnej to udzielone pożyczki długoterminowe (51,9 mln PLN w 2023r., vs, 47,4 mln PLN w 2022 r.).

Na wpływy z działalności finansowej w 2023 r. składały się kredyty (40 mln PLN) oraz emisje obligacji (12 mln PLN), natomiast wydatki to spłaty kredytów i wyemitowanych obligacji (29 mln PLN), wypłata dywidendy (47 mln PLN) oraz zapłacone odsetki (7,7 mln PLN).

#### Klienci Grupy WAN

Grupa wyróżnia dwie grupy klientów, związane z poszczególnymi etapami rozwoju projektów komercyjnych.

Pierwszą grupę klientów stanowili oraz po części nadal stanowią najemcy powierzchni biurowej oddanej do użytkowania po zakończeniu realizacji każdego z obiektów, pozyskiwani przez Grupę na etapie komercjalizacji obiektu. Należą do nich międzynarodowe korporacje (m.in. Metsa Tissue, Webhelp, Jeronimo Martins, Tota

Energies, ), duże podmioty prowadzące działalność na terenie całego kraju (m.in. Żabka Polska, Oddziały Banków, „Gorąco polecam” ...) oraz mniejsze podmioty lokalne, zainteresowane powierzchnią biurową wysokiej klasy. Dużą grupę klientów stanowiły także jednostki administracji państwowej (min Prokuratura Rejonowa, Państwowa Inspekcja Pracy, Urząd Regulacji Energetyki).

Drugą grupę klientów stanowią podmioty zainteresowane nabyciem skomercjalizowanej nieruchomości w celach inwestycyjnych. Przychody realizowane od tej grupy klientów w każdym roku wykazywały wysoką koncentrację, co jednak stanowi i będzie stanowiło naturalną cechę działalności Grupy.

W projektach logistycznych grupy klientów są analogiczne: Emitent poszukuje najemców powierzchni logistycznych a następnie sprzedaje nieruchomość klientom zainteresowanym nabyciem skomercjalizowanej nieruchomości.

W/w projekty zostały zbyte na rzecz podmiotów/funduszy z takich grup jak (min. Exeter, Grupa Hossa).

Ofertę projektów mieszkaniowych Grupa kieruje do klientów indywidualnych.

## Otoczenie rynkowe

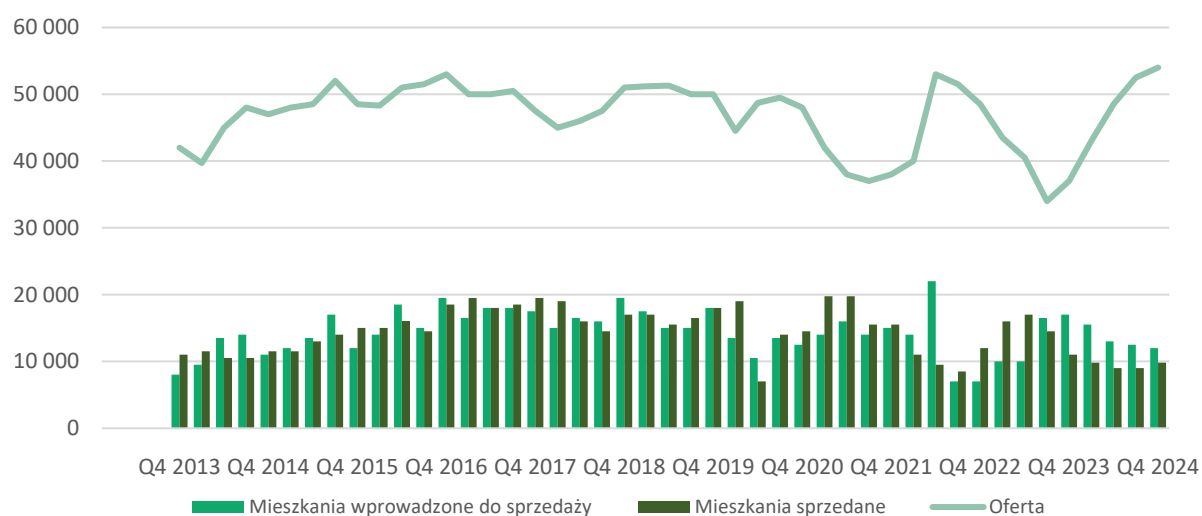
### Rynek mieszkaniowy

W 2024 roku na sześciu największych rynkach sprzedano niespełna 40 tys. mieszkań, co stanowi spadek o ponad 31% w porównaniu do 2023 roku.

W samym czwartym kwartale 2024 r. sprzedaż mieszkań wzrosła w największych miastach. Według raportu JLL sprzedaż deweloperów na sześciu największych rynkach w Polsce w ostatnim kwartale minionego roku wyniosła ok. 9,6 tys. lokali, co stanowi wzrost o 4,9% w ujęciu kwartału do kwartału. Niższa sprzedaż w całym 2024 roku nie skłoniła deweloperów do ograniczenia wprowadzania nowych inwestycji na rynek. Roczna podaż przewyższyła sprzedaż o 17 tys. mieszkań. Najkorzystniejsza relacja między liczbą dostępnych ofert a poziomem sprzedaży utrzymywała się w Warszawie, co wynikało z relatywnie ograniczonej podaży. Z kolei w Krakowie i Wrocławiu dominowała nadwyżka podaży nad popytem. Osłabienie popytu na rynku mieszkaniowym spowodowało wzrost cen, co w dłuższej perspektywie może przyczynić się do zmniejszenia dysproporcji między podażą a popytem.

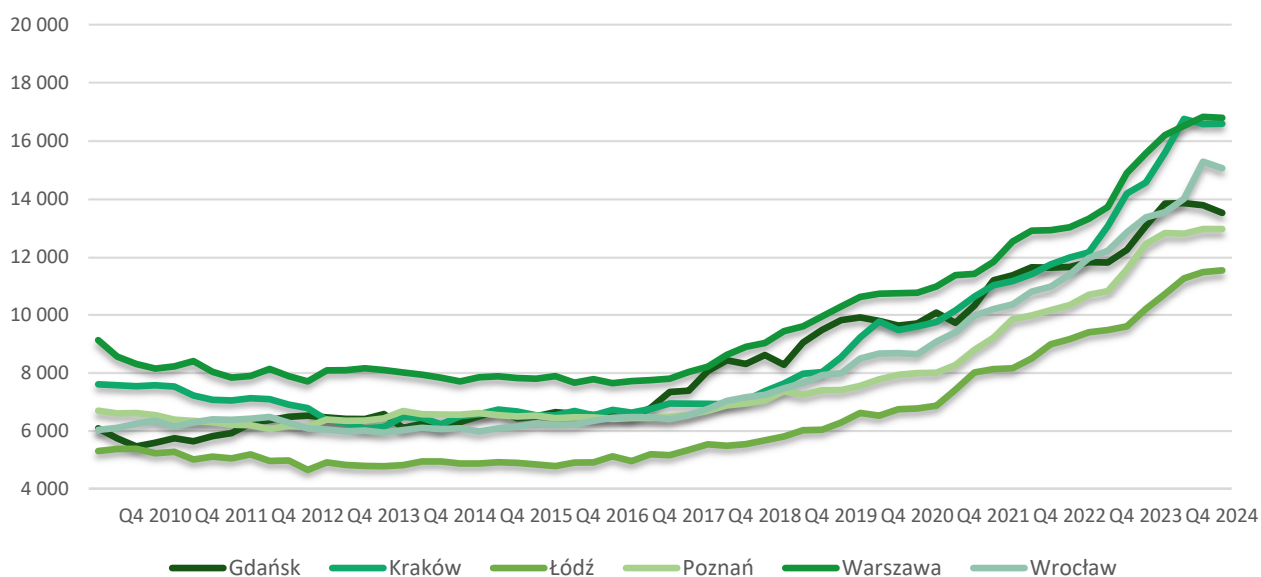
### Kwartalna relacja popytu i podaży przedstawiono na poniższym wykresie:

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



Źródło: Raport „Rynek mieszkaniowy w Polsce”, JLL, IV kwartał 2024

## Średnie ceny mieszkań na rynku pierwotnym (zł/m<sup>2</sup>)



Źródło: Raport „Rynek mieszkaniowy w Polsce”, JLL, IV kwartał 2024

Od końca 2012 roku ceny nieruchomości wzrosły o około 133%, przy czym w samym 2023 roku odnotowano wzrost na poziomie 11% rok do roku. W analizowanym okresie najwyższy wzrost cen nastąpił w Warszawie (148%), Wrocławiu (142%) i Krakowie (138%).

W miastach, w których Emitent prowadzi działalność w zakresie budownictwa mieszkaniowego, tj. w Warszawie, Krakowie oraz w Łodzi, ceny transakcyjne wykazywały tendencję wzrostową w ciągu ostatnich 12 miesięcy (Q4 2023 – Q4 2024). Największy wzrost cen w IV kwartale 2024 roku w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego odnotowano w Warszawie, gdzie przekroczył on 21%. W tym czasie część nabywców skorzystała z rządowego programu dopłat do kredytów hipotecznych (BK2). Natomiast w Krakowie i w Łodzi w drugiej połowie 2024 roku dostępne były oferty inwestycji o relatywnie niższych cenach.

Na koniec IV kwartału 2024 roku najwyższą średnią cenę transakcyjną odnotowano w Warszawie, gdzie osiągnęła ona poziom 18,9 tys. zł za m<sup>2</sup>. W Krakowie średnia cena wyniosła 16,9 tys. zł za m<sup>2</sup>, natomiast w Łodzi – 11,8 tys. zł za m<sup>2</sup>.

Pod koniec 2024 roku, pomimo utrzymania stóp procentowych NBP na niezmiennym poziomie oraz prognozowanego na początek 2025 roku wzrostu inflacji, oprocentowanie nowo udzielanych kredytów hipotecznych spadło do 7,35%. W ocenie analityków JLL prawdopodobnie przyczyniło się to do częściowego wsparcia ograniczonego popytu.

## Rynek biurowy

Na koniec IV kwartału 2024 roku na największych rynkach nieruchomości biurowych w Polsce (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Katowice, Poznań, Łódź, Lublin i Szczecin) dostępnych było 13,8 mln m<sup>2</sup> powierzchni. W IV kwartale 2024 roku nowo oddane do użytkowania powierzchnie osiągnęły łącznie 228 tys. m<sup>2</sup>, z czego największe budynki zostały oddane w Warszawie (The Form 29,4 tys. m<sup>2</sup> – Lincoln Property Company), w Katowicach Grundmanna Office Park A (20,7 tys. m<sup>2</sup> – Cavatina) i we Wrocławiu Quorum Office Park (18,2 tys. m<sup>2</sup> – Cavatina).

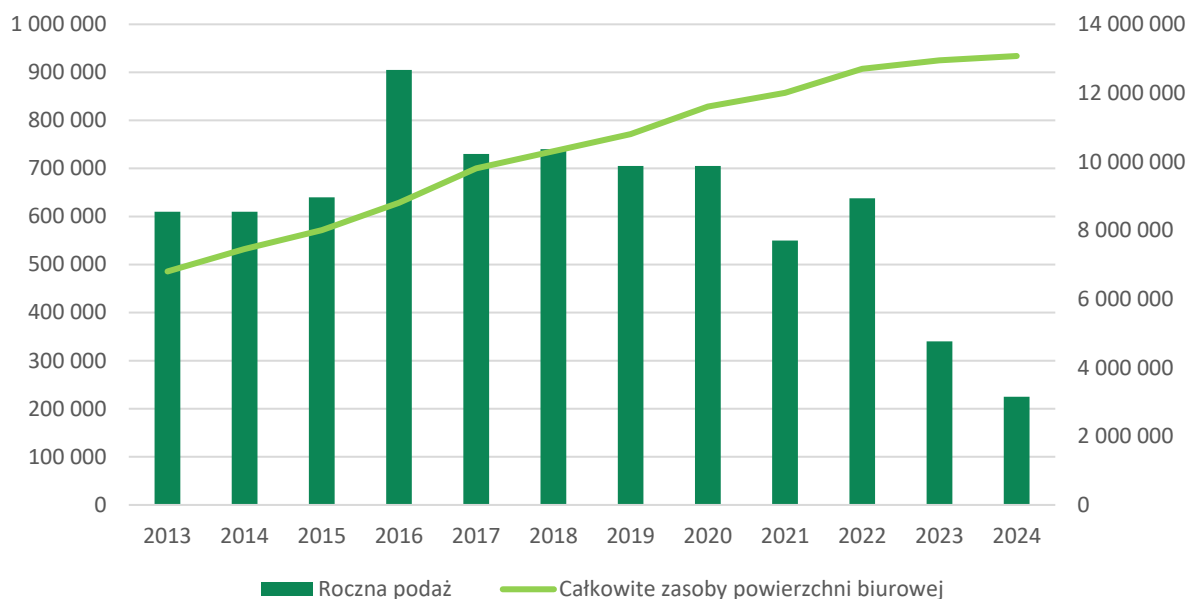
W ostatnich trzech latach zauważalny jest widoczny spadek podaży nowej powierzchni biurowej. Według obliczeń Cushman & Wakefield obecnie w Warszawie w budowie jest 180 tys. m<sup>2</sup> powierzchni. Dla porównania, przed wybuchem pandemii COVID-19, w 2020 roku poziom ten wynosił 750 tys. m<sup>2</sup>. Główną przyczyną ograniczonej liczby nowych projektów pozostają utrzymujące się wysokie koszty realizacji inwestycji oraz osłabiona koniunktura na rynku nieruchomości biurowych w porównaniu do okresu sprzed pandemii.

Zgodnie z szacunkami firmy Cushman & Wakefield, w 2025 roku polski rynek nieruchomości biurowych powiększy się o około 190 tys. m<sup>2</sup>. Prognozy na 2026 rok wskazują na porównywalny poziom wzrostu, natomiast po 2026 roku możliwe jest ożywienie w zakresie realizacji nowych inwestycji biurowych.

Średni wskaźnik pustostanów w segmencie nieruchomości biurowych na koniec IV kwartału 2024 roku wyniósł 14,3%, co oznacza wzrost o 0,2 p.p. zarówno w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego, jak i do III kwartału 2024 roku.

Zgodnie z raportem Cushman & Wakefield, w ciągu 12 miesięcy 2024 roku aktywność najemców na rynkach regionalnych wyniosła blisko 714 tys. m<sup>2</sup>, co stanowi spadek o 4% w porównaniu do roku 2023.

### Roczna podaż oraz zasoby powierzchni biurowej



Źródło: Raport Cushman & Wakefield „Marketbeat Polska. Rynek biurowy IV kw. 2024”

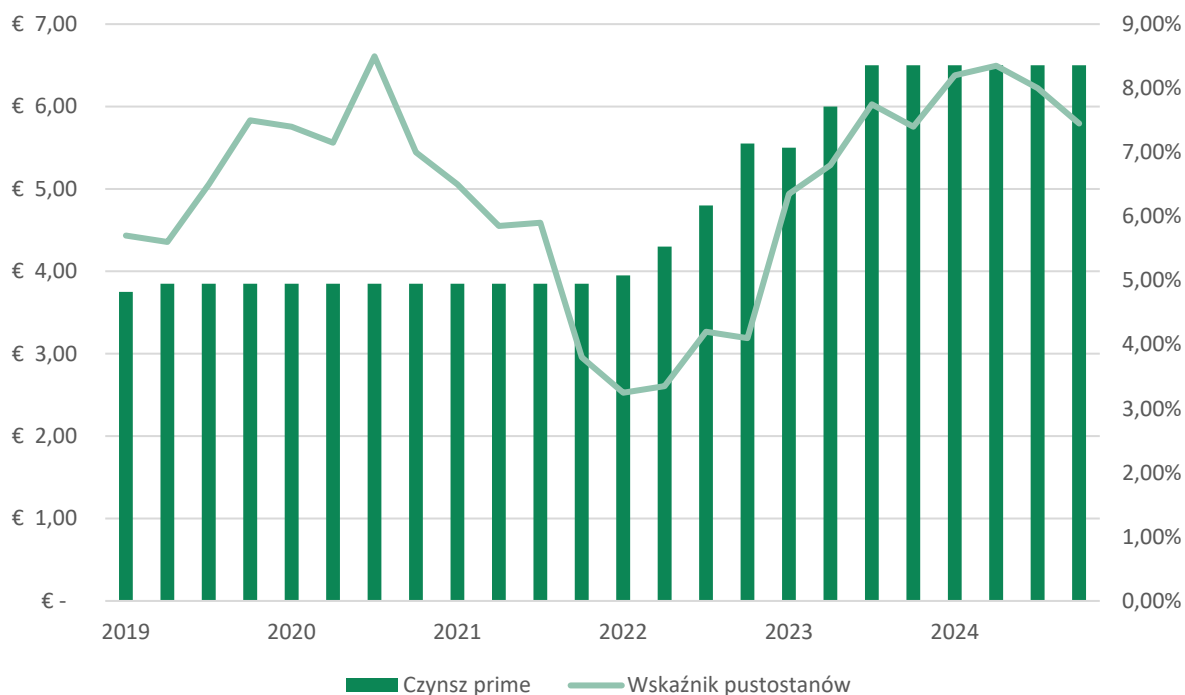
## Rynek magazynowy

Według raportu Cushman & Wakefield na koniec 2024 roku całkowite zasoby powierzchni magazynowej w Polsce wyniosły 34,5 mln m<sup>2</sup> z czego aż 15,8 mln m<sup>2</sup> stanowią projekty dostarczone na rynek w ciągu ostatnich 5 lat. W samym 2024 roku oddano do użytkowania 2,6 mln m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni magazynowej. Zgodnie z raportem Cushman & Wakefield w 2025 roku nowa podaż będzie niższa niż w poprzednich latach, ale wciąż znacząca (wyniesie ok. 1.8 mln m<sup>2</sup>).

Polska nadal stanowi atrakcyjną lokalizację dla inwestorów ze względu na swoje strategiczne położenie, rozwiniętą infrastrukturę oraz stabilność gospodarczą. Koszty operacyjne, obejmujące wydatki na logistykę, pracę, energię i wynajem, pozostają o 50% niższe w porównaniu z krajami Europy Zachodniej oraz do 25% niższe względem innych państw Europy Środkowo-Wschodniej.

Czynniki te, w połączeniu z dynamicznym rozwojem sektora e-commerce oraz wysoką aktywnością branż takich jak AGD, motoryzacja i FMCG, przyczyniły się do utrzymania silnego popytu na powierzchnie przemysłowe w Polsce. W 2024 roku wynajęto 5,82 mln m<sup>2</sup> powierzchni, co odpowiadało 59% całkowitego wolumenu transakcji w Europie Środkowo-Wschodniej, wynoszącego 9,83 mln m<sup>2</sup>.

### Wskaźnik pustostanów i czynsz prime



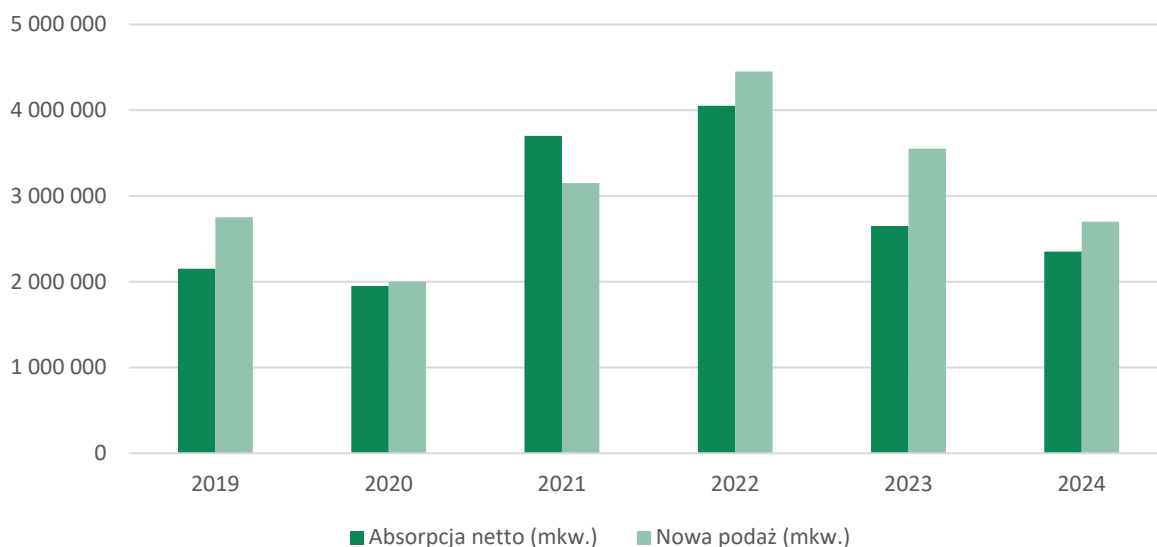
Źródło: Raport Cushman & Wakefield : "Rynek magazynowy, IV kw. 2024"

Okolo 76% powierzchni dostarczonej w IV kwartale 2024 roku zostało objęte umowami najmu jeszcze na etapie realizacji inwestycji. Ograniczona podaż spekulacyjna oraz silny popyt w tym okresie (2,03 mln m<sup>2</sup>) przyczyniły się do spadku wskaźnika pustostanów o 0,5 p.p., osiągając poziom 7,5% na koniec grudnia 2024 roku (co oznacza wzrost o 0,1 p.p. rok do roku).

Najwyższy poziom pustostanów odnotowano w województwach: lubuskim (19,0%), świętokrzyskim (16,9%) oraz lubelskim (12,5%). Z kolei najniższe wartości wystąpiły w województwach podlaskim (0,0%), warmińsko-mazurskim (2,3%) oraz opolskim (2,4%).

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

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

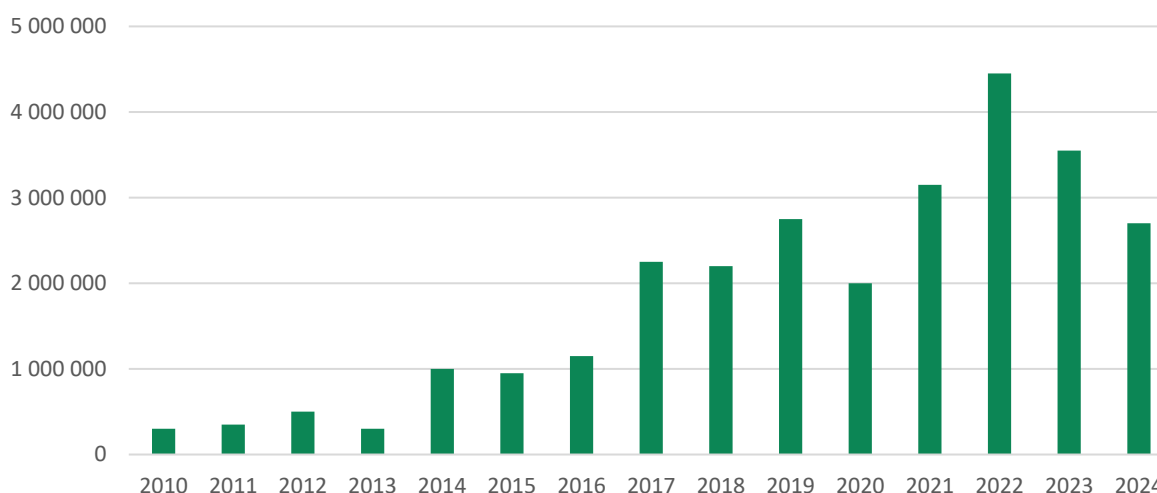


Źródło: Raport Cushman & Wakefield :Rynek magazynowy, IV kw. 2024”

W 2024 roku rozpoczęto budowę 1,5 mln m<sup>2</sup> powierzchni przemysłowej, co stanowi najniższy wynik od 2016 roku. Deweloperzy ograniczyli podaż spekulacyjną w odpowiedzi na podwyższony wskaźnik pustostanów, spowolnienie dynamiki popytu oraz trudności w zabezpieczeniu inwestycji umowami przednajmu na poziomie wymaganym przez inwestorów i instytucje finansowe (co najmniej 30-50%). Większość firm deweloperskich koncentruje się na projektach dostosowanych do indywidualnych potrzeb najemców oraz etapowym realizowaniu inwestycji, uzależniając rozpoczęcie budowy od podpisania pierwszych umów przednajmu.

W samym IV kwartale 2024 roku deweloperzy dostarczyli na rynek 507 600 m<sup>2</sup> nowej powierzchni przemysłowej. Największe zasoby powierzchni przemysłowej znajdują się w trzech województwach: mazowieckim (7,00 mln m<sup>2</sup>), śląskim (5,75 mln m<sup>2</sup>) oraz łódzkim (4,89 mln m<sup>2</sup>). Łączna powierzchnia projektów w fazie realizacji wyniosła 1,76 mln m<sup>2</sup>, co oznacza spadek o 38% rok do roku. Najwięcej inwestycji w budowie przypada na województwa: śląskie (22% całkowitej powierzchni), dolnośląskie (20%) oraz łódzkie (13%).

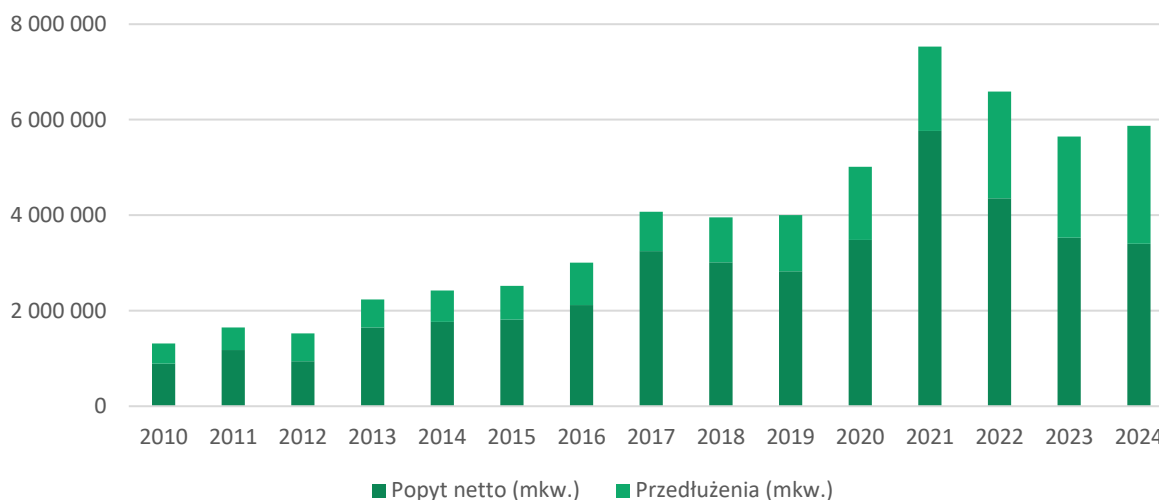
### Podaż powierzchni przemysłowej



Źródło: Raport Cushman & Wakefield :Rynek magazynowy, IV kw. 2024”

W IV kwartale 2024 roku zapotrzebowanie na nowoczesne powierzchnie przemysłowe wyniosło 2,026 mln m<sup>2</sup>, a łączny popyt od początku roku osiągnął 5,828 mln m<sup>2</sup>, co oznacza niewielki wzrost o 4% w ujęciu rocznym. Struktura zawieranych umów pozostała stabilna – podobnie jak w 2023 roku, nowe transakcje oraz ekspansje stanowiły około 58% całkowitego wolumenu, natomiast renegecje obejmowały 42% umów najmu. Największy udział w popycie miały następujące branże: handel i e-commerce (38%), logistyka i dystrybucja (32%) oraz sektor produkcyjny i motoryzacyjny (16%).

#### Popyt netto i przedłużenia istniejących umów



Źródło: Raport Cushman & Wakefield :Rynek magazynowy, IV kw. 2024”

#### 5.19. Inne informacje dotyczące prowadzonej przez Emitenta działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez Emitenta jego zobowiązań z emitowanymi papierami wartościowymi

Zgodnie z najlepszą wiedzą Emitenta, nie istnieją inne informacje dotyczące prowadzonej przez Emitenta działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez Emitenta jego zobowiązań z emitowanymi Obligacjami.

#### 5.20. Spłata zobowiązań z obligacji ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych obligacji

Nie dotyczy – Obligacje nie są obligacjami, z których zobowiązania mają zostać spłacone ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty Obligacji.

## **VI. INFORMACJE O SPRAWOZDANIACH FINANSOWYCH**

Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Emitenta zostały dołączone do Memorandum w następującej kolejności:

1. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2023 r. (wizualizacja oraz bilans i rachunek zysków i strat w wersji tabelarycznej).
2. Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2023 r.
3. Sprawozdanie Zarządu Grupy Emitenta za rok 2023 r.
4. Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2023 r.
5. Skonsolidowany bilans oraz rachunek zysków i strat Grupy Emitenta sporządzone na dzień i za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2024 r.

Wyżej wskazane dokumenty mogą posiadać swoje niezależne numery stron i zostały scalone z Memorandum w swojej oryginalnej postaci i stanowią jego integralną część.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta za 2023 r. przekazywane jest w formacie XML. Odczytanie wizualizacji dokumentu możliwe jest m.in. przy wykorzystaniu aplikacji udostępnionej przez Ministerstwo Finansów na stronie internetowej pod adresem:

<https://e-sprawozdania.mf.gov.pl/ap/#/step11-visualisation>

<b>Nagłówek sprawozdania finansowego</b>	
Data początkowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie	2023-01-01
Data końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie	2023-12-31
Data sporządzenia sprawozdania finansowego	2024-04-29
<b>Kod Sprawozdania: SprFinSkonsolidowanaJednostkaInnaWZlotych</b>	
Kod Systemowy	SFSINZ (1)
Wersja Schemy	1-2
Wariant Sprawozdania	1
<b>Wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego</b>	
<b>Informacje podstawowe o jednostce dominującej</b>	
<b>Nazwa (firma), siedziba</b>	
Nazwa Firmy	Konsolidacja Grupy WAN
<b>Siedziba podmiotu</b>	
Województwo	Mazowieckie
Powiat	M. St. Warszawa
Gmina	M.St. Warszawa
Miejscowość	Warszawa
Podstawowy przedmiot działalności jednostki dominującej	68.10.Z KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
Identyfikator podatkowy NIP	5271252012
Numer KRS	0000018902
	{P_2A:WAN 2 SP. Z O.O.,P_2B:68.10. Z KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK,P_2C:100,P_2D:100,P_2E: POWIĄZANIA KAPITAŁOWE},{P_2A:W.

A. 2000 SP. Z O.O.,P\_2B:68.10.Z  
KUPNO I SPRZEDAŻ  
NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY  
RACHUNEK,P\_2C:100,P\_2D:100,P\_2E:  
POWIĄZANIA KAPITAŁOWE},{P\_2A:  
WAN 26 SP. Z O.O.,P\_2B:68.10.Z  
KUPNO I SPRZEDAŻ  
NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY  
RACHUNEK,P\_2C:100,P\_2D:100,P\_2E:  
POWIĄZANIA KAPITAŁOWE},{P\_2A:  
NAW SP. Z O.O.,P\_2B:68.10.Z  
KUPNO I SPRZEDAŻ  
NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY  
RACHUNEK,P\_2C:100,P\_2D:100,P\_2E:  
POWIĄZANIA KAPITAŁOWE},{P\_2A:  
WAN 28 SP. Z O.O.,P\_2B:68.10.Z  
KUPNO I SPRZEDAŻ  
NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY  
RACHUNEK,P\_2C:100,P\_2D:100,P\_2E:  
POWIĄZANIA KAPITAŁOWE},{P\_2A:  
WAN 17 SP. Z O.O.,P\_2B:68.10.Z  
KUPNO I SPRZEDAŻ  
NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY  
RACHUNEK,P\_2C:100,P\_2D:100,P\_2E:  
POWIĄZANIA KAPITAŁOWE},{P\_2A:  
WAN 20 SP. Z O.O.,P\_2B:68.10.Z  
KUPNO I SPRZEDAŻ  
NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY  
RACHUNEK,P\_2C:100,P\_2D:100,P\_2E:  
POWIĄZANIA KAPITAŁOWE},{P\_2A:  
WAN-LEASING SP. Z O.O.,P\_2B:68.10.  
Z KUPNO I SPRZEDAŻ  
NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY  
RACHUNEK,P\_2C:100,P\_2D:100,P\_2E:  
POWIĄZANIA KAPITAŁOWE},{P\_2A:  
WAN 44 SP. Z O.O.,P\_2B:68.10.Z  
KUPNO I SPRZEDAŻ  
NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY  
RACHUNEK,P\_2C:100,P\_2D:100,P\_2E:  
POWIĄZANIA KAPITAŁOWE},{P\_2A:

**Wykaz jednostek zależnych,  
współzależnych i stowarzyszonych,  
których dane objęte są  
skonsolidowanym sprawozdaniem  
finansowym**

WAN 48 SP. Z O.O.,P\_2B:68.10.Z  
KUPNO I SPRZEDAŻ  
NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY  
RACHUNEK,P\_2C:100,P\_2D:100,P\_2E:  
POWIĄZANIA KAPITAŁOWE},{P\_2A:  
WAN 84 SP. Z O.O.,P\_2B:68.10.Z  
KUPNO I SPRZEDAŻ  
NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY  
RACHUNEK,P\_2C:100,P\_2D:100,P\_2E:  
POWIĄZANIA KAPITAŁOWE},{P\_2A:  
WAN TRADE SP. Z O.O.,P\_2B:68.10.Z  
KUPNO I SPRZEDAŻ  
NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY  
RACHUNEK,P\_2C:100,P\_2D:100,P\_2E:  
POWIĄZANIA KAPITAŁOWE},{P\_2A:  
WAN 88 SP. Z O.O.,P\_2B:68.10.Z  
KUPNO I SPRZEDAŻ  
NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY  
RACHUNEK,P\_2C:100,P\_2D:100,P\_2E:  
POWIĄZANIA KAPITAŁOWE},{P\_2A:  
WAN 82 SP. Z O.O.,P\_2B:68.10.Z  
KUPNO I SPRZEDAŻ  
NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY  
RACHUNEK,P\_2C:51,P\_2D:51,P\_2E:  
POWIĄZANIA KAPITAŁOWE},{P\_2A:  
WAN 4 SP. Z O.O.,P\_2B:68.10.Z  
KUPNO I SPRZEDAŻ  
NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY  
RACHUNEK,P\_2C:100,P\_2D:100,P\_2E:  
POWIĄZANIA KAPITAŁOWE POPRZEZ  
WAN 44 SP. Z O.O.},{P\_2A:WAN 24  
SP. Z O.O.,P\_2B:68.10.Z KUPNO I  
SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA  
WŁASNY RACHUNEK,P\_2C:100,P\_2D:  
100,P\_2E:POWIĄZANIA KAPITAŁOWE  
POPRZEZ WAN 4 SP. Z O.O.},{P\_2A:  
WAN 83 SP. Z O.O.,P\_2B:68.10.Z  
KUPNO I SPRZEDAŻ  
NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY  
RACHUNEK,P\_2C:100,P\_2D:100,P\_2E:

	<p>POWIĄZANIA KAPITAŁOWE POPRZEZ WAN 88 SP. Z O.O. I WAN 17 SP. Z O. O.},{P_2A:R.A. ITALIA SP. Z O.O.,P_2B: 68.10.Z KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK,P_2C:100,P_2D:100,P_2E: POWIĄZANIA KAPITAŁOWE POŚREDNIO PRZEZ WAN 4 SP. Z O. O. I PRZEZ WAN 44 SP. Z O.O. 50% ORAZ POŚREDNIO PRZEZ WAN 24 SP. Z O.O. 50%},{P_2A:SECRET II SP. Z O.O.,P_2B:68.10.Z KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK,P_2C:100,P_2D: 100,P_2E:POWIĄZANIA KAPITAŁOWE},{P_2A:WAN 35 SP. Z O. O.,P_2B:68.10.Z KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK,P_2C:100,P_2D:100,P_2E: POWIĄZANIA KAPITAŁOWE}</p>
<b>Wskazanie okresu objętego skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym</b>	
<b>Data od</b>	2023-01-01
<b>Data do</b>	2023-12-31
<b>Wykaz jednostek powiązanych których lata obrotowe lub okresy objęte sprawozdaniami finansowymi są różne od okresu objętego skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym</b>	
<b>Nazwa (firma) i siedziba jednostki powiązanej</b>	WAN SPÓŁKA AKCYJNA
<b>Lata obrotowe lub okresy objęte sprawozdaniem finansowym jednostki powiązanej</b>	
<b>Data od</b>	2023-01-01
<b>Data do</b>	2023-12-31

<p>Wskazanie, że sprawozdania finansowe jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zawierają dane łączne, jeżeli w skład jednostek powiązanych wchodzi wewnętrzną jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe: "Tak" - sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne; "Nie" - sprawozdanie nie zawiera danych łącznych</p>	<p>Nie</p>
<p><b>Założenie kontynuacji działalności</b></p>	
<p>Wskazanie, czy sprawozdania finansowe stanowiące podstawę do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostki powiązane w dającej się przewidzieć przyszłości</p>	<p>Tak</p>
<p>Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez te jednostki działalności: "Tak" - Brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności; "Nie" - Wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności</p>	<p>Tak</p>
<p><b>Zasady (polityka) rachunkowości obowiązujące przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego</b></p>	

<p>Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości obowiązujących przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w zakresie, w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, w tym:</p>	<p>NIE DOTYCZY</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------

Wizualizacja sprawozdania

zasady grupowania operacji gospodarczych

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

Rzeczowe aktywa trwałe, wartości niematerialne i prawne Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o odpisy

## metody wyceny aktywów i pasywów

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

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

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

zasady sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych		Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości oraz niewystępowania okoliczności wskazujących na zagrożenie dla kontynuowania działalności.	
pozostałe		NIE DOTYCZY	
Dokonane ze skutkiem od pierwszego dnia roku obrotowego zmiany zasad (polityki) rachunkowości, w szczególności zasad grupowania operacji gospodarczych, metod wyceny aktywów i pasywów, dokonywania odpisów amortyzacyjnych, ustalania wyniku finansowego i sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego wraz z podaniem ich przyczyny		NIE DOTYCZY	
Przedstawienie stosowanych kryteriów wyłączeń jednostek podporządkowanych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego		NIE DOTYCZY	
<b>Skonsolidowany bilans</b>			
Opis lub nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
Aktywa razem	545814716.30	539563621.02	0.00
• Aktywa trwałe	381643911.57	389527173.05	0.00

• • Wartości niematerialne i prawne	0.00	3288177.43	0.00
• • • Koszty zakończonych prac rozwojowych	0.00	0.00	0.00
• • • Wartość firmy	0.00	3288177.43	0.00
• • • Inne wartości niematerialne i prawne	0.00	0.00	0.00
• • • Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0.00	0.00	0.00
• • Wartość firmy jednostek podporządkowanych	0.00	0.00	0.00
• • • Wartość firmy - jednostki zależne	0.00	0.00	0.00
• • • Wartość firmy - jednostki współzależne	0.00	0.00	0.00
• • Rzeczowe aktywa trwałe	3004018.90	2137019.61	0.00
• • • Środki trwałe	3004018.90	2137019.61	0.00
• • • • Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	36000.00	38342.44	0.00

•••• Budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	42971.39	42440.86	0.00
•••• Urządzenia techniczne i maszyny	96327.85	68718.07	0.00
•••• Środki transportu	103824.79	22966.67	0.00
•••• Inne środki trwałe	2724894.87	1964551.57	0.00
••• Środki trwałe w budowie	0.00	0.00	0.00
••• Zaliczki na środki trwałe w budowie	0.00	0.00	0.00
•• Należności długoterminowe	290773.80	290773.80	0.00
••• Od jednostek powiązanych	0.00	0.00	0.00
••• Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0.00	0.00	0.00
••• Od pozostałych jednostek	290773.80	290773.80	0.00
•• Inwestycje długoterminowe	373874770.26	378339394.59	0.00

••• Nieruchomości	323657031.19	330807314.29	0.00
••• Wartości niematerialne i prawne	0.00	0.00	0.00
••• Długoterminowe aktywa finansowe	50217739.07	47532080.30	0.00
•••• w jednostkach zależnych, współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	0.00	0.00	0.00
••••• - udziały lub akcje	0.00	0.00	0.00
••••• - inne papiery wartościowe	0.00	0.00	0.00
••••• - udzielone pożyczki	0.00	0.00	0.00
••••• - inne długoterminowe aktywa finansowe	0.00	0.00	0.00

•••• w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	0.00	0.00	0.00
••••• - udziały lub akcje	0.00	0.00	0.00
••••• - inne papiery wartościowe	0.00	0.00	0.00
••••• - udzielone pożyczki	0.00	0.00	0.00
••••• - inne długoterminowe aktywa finansowe	0.00	0.00	0.00
•••• w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0.00	0.00	0.00
••••• - udziały lub akcje	0.00	0.00	0.00
••••• - inne papiery wartościowe	0.00	0.00	0.00
••••• - udzielone pożyczki	0.00	0.00	0.00

••••• - inne długoterminowe aktywa finansowe	0.00	0.00	0.00
•••• w pozostałych jednostkach	50217739.07	47532080.30	0.00
••••• - udziały lub akcje	88880.00	168880.00	0.00
••••• - inne papiery wartościowe	0.00	0.00	0.00
••••• - udzielone pożyczki	50128859.07	47363200.30	0.00
••••• - inne długoterminowe aktywa finansowe	0.00	0.00	0.00
••• Inne inwestycje długoterminowe	0.00	0.00	0.00
•• Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4474348.61	5471807.62	0.00
••• Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4474348.61	5471807.62	0.00
••• Inne rozliczenia międzyokresowe	0.00	0.00	0.00
• Aktywa obrotowe	164170804.73	150036447.97	0.00
•• Zapasy	136005162.95	120013879.83	0.00

••• Materiały	24128410.21	24253186.21	0.00
••• Półprodukty i produkty w toku	93997090.25	39469988.23	0.00
••• Produkty gotowe	0.00	40872498.86	0.00
••• Towary	17098710.48	13776779.28	0.00
••• Zaliczki na dostawy i usługi	780952.01	1641427.25	0.00
•• Należności krótkoterminowe	16931739.46	14350899.11	0.00
••• Należności od jednostek powiązanych	0.00	0.00	0.00
•••• z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0.00	0.00	0.00
••••• - do 12 miesięcy	0.00	0.00	0.00
••••• - powyżej 12 miesięcy	0.00	0.00	0.00
••••• inne	0.00	0.00	0.00
••• Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0.00	0.00	0.00
•••• z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0.00	0.00	0.00
••••• - do 12 miesięcy	0.00	0.00	0.00

••••• - powyżej 12 miesięcy	0.00	0.00	0.00
•••• inne	0.00	0.00	0.00
••• Należności od pozostałych jednostek	16931739.46	14350899.11	0.00
•••• z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	12338698.70	12028812.52	0.00
••••• - do 12 miesięcy	12338698.70	12028812.52	0.00
••••• - powyżej 12 miesięcy	0.00	0.00	0.00
•••• z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publiczno prawnych	2713565.11	250611.61	0.00
•••• inne	1879475.65	2071474.98	0.00
•••• dochodzone na drodze sądowej	0.00	0.00	0.00
•• Inwestycje krótkoterminowe	9782056.65	12895680.10	0.00
••• Krótkoterminowe aktywa finansowe	9782056.65	12895680.10	0.00
•••• w jednostkach zależnych i współzależnych	0.00	0.00	0.00

••••• - udziały lub akcje	0.00	0.00	0.00
••••• - inne papiery wartościowe	0.00	0.00	0.00
••••• - udzielone pożyczki	0.00	0.00	0.00
••••• - inne krót koterminowe aktywa finansowe	0.00	0.00	0.00
••••• w jednostkach stowarzyszonych	0.00	0.00	0.00
••••• - udziały lub akcje	0.00	0.00	0.00
••••• - inne papiery wartościowe	0.00	0.00	0.00
••••• - udzielone pożyczki	0.00	0.00	0.00
••••• - inne krót koterminowe aktywa finansowe	0.00	0.00	0.00
••••• w pozostałych jednostkach	324273.97	244273.97	0.00
••••• - udziały lub akcje	0.00	0.00	0.00
••••• - inne papiery wartościowe	0.00	0.00	0.00

••••• - udzielone pożyczki	324273.97	244273.97	0.00
••••• - inne krót koterminowe aktywa finansowe	0.00	0.00	0.00
••••• środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	9457782.68	12651406.13	0.00
••••• - środki pieniężne w kasie i na rachunkach	9457782.68	12651406.13	0.00
••••• - inne środki pieniężne	0.00	0.00	0.00
••••• - inne aktywa pieniężne	0.00	0.00	0.00
••• Inne inwestycje krótkoterminowe	0.00	0.00	0.00
•• Krótkotermino we rozliczenia międzyokresowe	1451845.67	2775988.93	0.00
• Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0.00	0.00	0.00
• Udziały (akcje) własne	0.00	0.00	0.00
Opis lub nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
<b>Pasywa razem</b>	545814716.30	539563621.02	0.00

• Kapitał (fundusz) własny	359769463.01	371148585.17	0.00
• • Kapitał (fundusz) podstawowy	9600000.00	9600000.00	0.00
• • Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	200322419.19	214652149.54	0.00
• • • - nadwyżka wartości sprzedaży /emisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji)	125032750.00	125032750.00	0.00
• • Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0.00	0.00	0.00
• • • - z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0.00	0.00	0.00
• • Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	140206565.88	140206565.88	0.00
• • • - tworzone zgodnie z umową /statutem spółki	140206565.88	140206565.88	0.00
• • Różnice kursowe z przeliczenia	0.00	0.00	0.00
• • Zysk (strata) z lat ubiegłych	-25666053.98	-13737495.01	0.00

• • Zysk (strata) netto	35306531.92	20427364.76	0.00
• • Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0.00	0.00	0.00
• Kapitały mniejszości	14962.87	4418510.22	0.00
• Ujemna wartość jednostek podporządkowanych	0.00	0.00	0.00
• • Ujemna wartość - jednostki zależne	0.00	0.00	0.00
• • Ujemna wartość - jednostki współzależne	0.00	0.00	0.00
• Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	186030290.42	163996525.63	0.00
• • Rezerwy na zobowiązania	40396911.05	36478509.30	0.00
• • • Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	40396911.05	36478509.30	0.00
• • • Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0.00	0.00	0.00

•••• - długoterminowa	0.00	0.00	0.00
•••• - krótkoterminowa	0.00	0.00	0.00
••• Pozostałe rezerwy	0.00	0.00	0.00
•••• - długoterminowe	0.00	0.00	0.00
•••• - krótkoterminowe	0.00	0.00	0.00
•• Zobowiązania długoterminowe	93352352.58	65161988.53	0.00
••• Wobec jednostek powiązanych	0.00	0.00	0.00
••• Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0.00	0.00	0.00
••• Wobec pozostałych jednostek	93352352.58	65161988.53	0.00
•••• kredyty i pożyczki	59752352.58	39472988.53	0.00
•••• z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	33600000.00	25689000.00	0.00
•••• inne zobowiązania finansowe	0.00	0.00	0.00

•••• zobowiązania wekslowe	0.00	0.00	0.00
•••• inne	0.00	0.00	0.00
•• Zobowiązania krótkoterminowe	52281026.79	62356027.80	0.00
••• Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0.00	0.00	0.00
•••• z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0.00	0.00	0.00
••••• - do 12 miesiący	0.00	0.00	0.00
••••• - powyżej 12 miesięcy	0.00	0.00	0.00
•••• inne	0.00	0.00	0.00
••• Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0.00	0.00	0.00
•••• z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0.00	0.00	0.00
••••• - do 12 miesiący	0.00	0.00	0.00

••••• - powyżej 12 miesięcy	0.00	0.00	0.00
•••• inne	0.00	0.00	0.00
••• Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	52281005.37	62356006.38	0.00
•••• kredyty i pożyczki	6243678.63	20844993.17	0.00
•••• z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0.00	0.00	0.00
•••• inne zobowiązania finansowe	0.00	0.00	0.00
•••• z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	8684753.44	7535054.96	0.00
••••• - do 12 miesięcy	8684753.44	7535054.96	0.00
••••• - powyżej 12 miesięcy	0.00	0.00	0.00
•••• zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	31979186.50	22564357.51	0.00
•••• zobowiązania wekslowe	0.00	0.00	0.00

•••• z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publiczno prawnych	2189501.21	1893848.87	0.00
•••• z tytułu wynagrodzeń	0.00	0.00	0.00
•••• inne	3183885.59	9517751.87	0.00
••• Fundusze specjalne	21.42	21.42	0.00
•• Rozliczenia międzyokresowe	0.00	0.00	0.00
••• Ujemna wartość firmy	0.00	0.00	0.00
••• Inne rozliczenia międzyokresowe	0.00	0.00	0.00
•••• - długoterminowe	0.00	0.00	0.00
•••• - krótkoterminowe	0.00	0.00	0.00
<b>Skonsolidowany rachunek zysków i strat</b>			
<b>Opis lub nazwa pozycji</b>	<b>Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy</b>	<b>Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy</b>	<b>Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy</b>
<b>Skonsolidowany rachunek zysków i strat (wariant porównawczy)</b>			

• Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	113046739.41	110622070.76	0.00
• • - od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej	0.00	254290.80	0.00
• • Przychody netto ze sprzedaży produktów	19604821.23	18509909.03	0.00
• • Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	0.00	0.00	0.00
• • Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0.00	0.00	0.00
• • Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	93441918.18	92112161.73	0.00
• Koszty działalności operacyjnej	98495452.23	95802316.16	0.00
• • Amortyzacja	389521.83	143748.24	0.00

• • Zużycie materiałów i energii	2534127.52	3311013.11	0.00
• • Usługi obce	13872382.37	20392754.30	0.00
• • Podatki i opłaty, w tym:	1690587.15	2580385.42	0.00
• • • - podatek akcyzowy	0.00	0.00	0.00
• • Wynagrodzenia	2623704.72	2651237.03	0.00
• • Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	428921.65	439058.02	0.00
• • • - emerytalne	216483.37	221416.13	0.00
• • Pozostałe koszty rodzajowe	2009152.18	2020830.79	0.00
• • Wartość sprzedanych towarów i materiałów	74947054.81	64263289.25	0.00
• Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)	14551287.18	14819754.60	0.00
• Pozostałe przychody operacyjne	42388497.06	28058498.45	0.00
• • Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	253207.89	0.00	0.00
• • Dotacje	0.00	0.00	0.00

• • Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0.00	0.00	0.00
• • Inne przychody operacyjne	42135289.17	28058498.45	0.00
• Pozostałe koszty operacyjne	4215731.82	4618981.24	0.00
• • Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0.00	36287.77	0.00
• • Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	57969.49	57430.53	0.00
• • Inne koszty operacyjne	4157762.33	4525262.94	0.00
• Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D - E)	52724052.42	38259271.81	0.00
• Przychody finansowe	1841827.98	1868340.69	0.00
• • Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0.00	0.00	0.00
• • • od jednostek powiązanych, w tym:	0.00	0.00	0.00

•••• - w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0.00	0.00	0.00
••• od jednostek pozostałych, w tym:	0.00	0.00	0.00
•••• - w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0.00	0.00	0.00
•• Odsetki, w tym:	1789505.44	416393.93	0.00
••• - od jednostek powiązanych	0.00	0.00	0.00
•• Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0.00	28688.52	0.00
••• - w jednostkach powiązanych	0.00	28688.52	0.00
•• Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0.00	959500.00	0.00
•• Inne	52322.54	463758.24	0.00
• Koszty finansowe	13456445.54	12775687.25	0.00
•• Odsetki, w tym:	7705746.50	4211217.11	0.00

••• - dla jednostek powiązanych	0.00	0.00	0.00
•• Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym	0.00	0.00	0.00
••• - w jednostkach powiązanych	0.00	0.00	0.00
•• Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0.00	0.00	0.00
•• Inne	5750699.04	8564470.14	0.00
• Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	0.00	0.00	0.00
• Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F + G - H +/- I)	41109434.86	27351925.25	0.00
• Odpis wartości firmy	0.00	0.00	0.00
•• Odpis wartości firmy - jednostki zależne	0.00	0.00	0.00
•• Odpis wartości firmy - jednostki współzależne	0.00	0.00	0.00

• Odpis ujemnej wartości firmy	0.00	0.00	0.00
• • Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne	0.00	0.00	0.00
• • Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne	0.00	0.00	0.00
• Zysk (strata) z udziałów w jednostkach pod porządkowanych wycenianych metodą praw własności	0.00	0.00	0.00
• Zysk (strata) brutto (J - K + L +/- M)	41109434.86	27351925.25	0.00
• Podatek dochodowy	5802902.94	6924560.49	0.00
• Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0.00	0.00	0.00
• Zyski (straty) mniejszości	0.00	0.00	0.00
• Zysk (strata) netto (N - O - P +/- R)	35306531.92	20427364.76	0.00
<b>Skonsolidowany Rachunek przepływów pieniężnych</b>			

Opis lub nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
<b>Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)</b>			
Opis lub nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
<b>• Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
• • Zysk (strata) netto	35306531.92	20427364.76	0.00
• • Korekty razem	43000626.35	26877127.51	0.00
• • • Zyski (straty) mniejszości	0.00	0.00	0.00
• • • Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0.00	0.00	0.00
• • • Amortyzacja	389521.83	143748.24	0.00
• • • Odpisy wartości firmy	0.00	0.00	0.00
• • • Odpisy ujemnej wartości firmy	0.00	0.00	0.00
• • • Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	9660860.43	8100711.90	0.00

••• Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	5792059.80	3794823.18	0.00
••• Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-38825221.16	-27987798.49	0.00
••• Zmiana stanu rezerw	3918401.75	3810299.00	0.00
••• Zmiana stanu zapasów	-15991283.12	41713229.67	0.00
••• Zmiana stanu należności	-2580840.35	-2926295.93	0.00
••• Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	4526313.53	-499086.60	0.00
••• Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	2321602.27	727496.54	0.00
••• Inne korekty z działalności operacyjnej	73789211.37	0.00	0.00
•• Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	78307158.27	47304492.27	0.00
Opis lub nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy

• Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
•• Wpływy	3318952.55	416393.93	0.00
••• Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0.00	0.00	0.00
••• Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0.00	0.00	0.00
••• Z aktywów finansowych, w tym	3318952.55	416393.93	0.00
•••• w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0.00	0.00	0.00
••••• AA w jednostkach powiązanych	0.00	0.00	0.00
•••• w pozostałych jednostkach	3318852.55	416393.93	0.00
••••• - zbycie aktywów finansowych	0.00	0.00	0.00
••••• - dywidendy i udziały w zyskach	0.00	0.00	0.00

••••• - spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	1529447.11	0.00	0.00
••••• - odsetki	1789505.44	416393.93	0.00
••••• - inne wpływy z aktywów finansowych	0.00	0.00	0.00
••• Inne wpływy inwestycyjne	0.00	0.00	0.00
•• Wydatki	51900761.43	48643948.30	0.00
••• Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0.00	0.00	0.00
••• Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0.00	1103898.00	0.00
••• Na aktywa finansowe, w tym	51900761.43	47443200.30	0.00
•••• w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0.00	0.00	0.00
•••• w pozostałych jednostkach	51900761.43	47443200.30	0.00

••••• - nabycie aktywów finansowych	0.00	80000.00	0.00
••••• - udzielone pożyczki długoterminowe	51900761.43	47363200.00	0.00
••• Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym	0.00	0.00	0.00
••• Inne wydatki inwestycyjne	0.00	96850.00	0.00
•• Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-48581808.88	-47227554.37	0.00
Opis lub nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
<b>• Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
•• Wpływy	52000000.00	30647306.65	0.00
••• Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0.00	0.00	0.00

••• Kredyty i pożyczki	40000000.00	4958306.65	0.00
••• Emisja dłużnych papierów wartościowych	12000000.00	25689000.00	0.00
••• Inne wpływy finansowe	0.00	0.00	0.00
•• Wydatki	84918972.83	51015690.65	0.00
••• Nabycie udziałów (akcji) własnych	0.00	0.00	0.00
••• Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	47000000.00	0.00	0.00
••• Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli wydatki z tytułu podziału zysku	0.00	0.00	0.00
••• Spłaty kredytów i pożyczek	25208215.04	46187105.22	0.00
••• Wykup dłużnych papierów wartościowych	4089000.00	0.00	0.00
••• Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0.00	0.00	0.00

• • • Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0.00	0.00	0.00
• • • Odsetki	7705746.50	4211217.11	0.00
• • • Inne wydatki finansowe	916011.29	617368.32	0.00
• • Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-32918972.83	-20368384.00	0.00
• Przepływy pieniężne netto razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	-3193623.44	-21291446.10	0.00
• Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	-3193623.44	-21291446.10	0.00
• • - zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0.00	0.00	0.00
• Środki pieniężne na początek okresu	12651406.12	33942852.22	0.00
• Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym	9457782.68	12651406.12	0.00

• • - o ograniczonej możliwości dysponowania	0.00	15984.36	0.00
<b>Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym</b>			
Opis lub nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	371148585.17	350136122.32	0.00
• - korekty błędów	0.00	0.00	0.00
Opis lub nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów	371148585.17	350136122.32	0.00
• Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	9600000.00	9600000.00	0.00
• • Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0.00	0.00	0.00
• • • zwiększenie (z tytułu)	0.00	0.00	0.00

•••• - wydania udziałów (emisji akcji)	0.00	0.00	0.00
••• zmniejszenie (z tytułu)	0.00	0.00	0.00
••••• - umorzenia udziałów (akcji)	0.00	0.00	0.00
•• Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	9600000.00	9600000.00	0.00
• Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	214652149.54	205619631.38	0.00
•• Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	40065570.22	9032518.16	0.00
••• zwiększenie (z tytułu)	40065570.22	9032518.16	0.00
••••• - emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0.00	0.00	0.00
••••• - podziału zysku (ustawowo)	0.00	0.00	0.00
••••• - podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	40065570.22	9032518.16	0.00

••• zmniejszenie (z tytułu)	0.00	0.00	0.00
•••• wyłączenie spółki z grupy	0.00	0.00	0.00
•••• wypłata dywidendy	47000000.00	0.00	0.00
•••• - pokrycia straty	7395300.57	0.00	0.00
•• Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	254717719.76	214652149.54	0.00
• Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	0.00	0.00	0.00
•• Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0.00	0.00	0.00
••• zwiększenie (z tytułu)	0.00	0.00	0.00
••• zmniejszenie (z tytułu)	0.00	0.00	0.00
•••• - zbycia środków trwałych	0.00	0.00	0.00

• • Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	262113020.33	214652149.54	0.00
• Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	140206565.88	140206565.88	0.00
• • Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0.00	0.00	0.00
• • • zwiększenie (z tytułu)	0.00	0.00	0.00
• • • zmniejszenie (z tytułu)	0.00	0.00	0.00
• • Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	262113020.33	214652149.54	0.00
• Różnice kursowe z przeliczenia	0.00	0.00	0.00
• Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	-13737495.01	-5290074.94	0.00
• • Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0.00	13191712.00	0.00
• • • - korekty błędów	0.00	0.00	0.00

••• - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0.00	0.00	0.00
•• Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-13737495.01	7901637.06	0.00
••• zwiększenie (z tytułu)	-13737495.01	7901637.06	0.00
•••• wyłączenie spółki z grupy	0.00	585098.09	0.00
••••• - podziału zysku z lat ubiegłych	40065570.22	0.00	0.00
••• zmniejszenie (z tytułu)	40065570.22	13776810.43	0.00
•••• przeniesienie na kapitał zapasowy	40065570.22	9032518.16	0.00
••••• pokrycie strat	0.00	4744292.27	0.00
•• Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	13737495.01	-7901637.06	0.00
•• Strata z lat ubiegłych na początek okresu	13737495.01	18481787.28	0.00
••• - korekty błędów	0.00	0.00	0.00
••• - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0.00	0.00	0.00

• • Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	120196710.66	22809328.59	0.00
• • • zwiększenie (z tytułu)	13737495.01	18481787.28	0.00
• • • • wyłączenie spółki z grupy	0.00	0.00	0.00
• • • • - przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	11928259.03	0.00	0.00
• • • zmniejszenie (z tytułu)	0.00	4744292.27	0.00
• • • • pokrycie straty	0.00	4744292.27	0.00
• • Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	13737495.01	-3157344.79	0.00
• • Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0.00	585098.09	0.00
• Wynik netto	-11928259.03	4744292.27	0.00
• • zysk netto	35306531.98	20427364.76	0.00
• • strata netto	0.00	0.00	0.00
• • odpisy z zysku	0.00	0.00	0.00
Opis lub nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy

Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	190534205.67	50891115.87	0.00
Opis lub nazwa pozycji	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrotowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrotowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrotowy
Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	0.00	0.00	0.00
Dodatkowe informacje i objaśnienia skonsolidowanego sprawozdania finansowego			

AKTYWA	31.12.2022	31.12.2023
<b>A. Aktywa trwałe</b>	<b>389 527 173,05</b>	<b>381 643 911,57</b>
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>3 288 177,43</b>	<b>0,00</b>
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2. Wartość firmy	3 288 177,43	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
<b>II. Wartość firmy jednostek podporządkowanych</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Wartość firmy - jednostki zależne	0,00	0,00
2. Wartość firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00
<b>III. Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>2 137 019,61</b>	<b>3 004 018,90</b>
<b>1. Środki trwałe</b>	<b>2 137 019,61</b>	<b>3 004 018,90</b>
a. Grunty (w tym prawa użytkowania wieczystego gruntu)	38 342,44	36 000,00
b. Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	42 440,86	42 971,39
c. Urządzenia techniczne i maszyny	68 718,07	96 327,85
d. Środki transportu	22 966,67	103 824,79
e. Inne środki trwałe	1 964 551,57	2 724 894,87
<b>2. Środki trwałe w budowie</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
<b>IV. Należności długoterminowe</b>	<b>290 773,80</b>	<b>290 773,80</b>
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Od pozostałych jednostek	290 773,80	290 773,80
<b>V. Inwestycje długoterminowe</b>	<b>378 339 394,59</b>	<b>373 874 770,26</b>
<b>1. Nieruchomości</b>	<b>330 807 314,29</b>	<b>323 657 031,19</b>
<b>2. Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>3. Długoterminowe aktywa finansowe</b>	<b>47 532 080,30</b>	<b>50 217 739,07</b>
a. w jednostkach zależnych, współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub proporcjonalnej	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b. w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c. w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
d. w pozostałych jednostkach	47 532 080,30	50 217 739,07
- udziały lub akcje	168 880,00	88 880,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	47 363 200,30	50 128 859,07
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
<b>4. Inne inwestycje długoterminowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>5 471 807,62</b>	<b>4 474 348,61</b>
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 471 807,62	4 474 348,61
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
<b>B. Aktywa obrotowe</b>	<b>150 036 447,97</b>	<b>164 170 804,73</b>
<b>I. Zapasy</b>	<b>120 013 879,83</b>	<b>136 005 162,95</b>
1. Materie	24 253 184,21	24 128 410,21
2. Półprodukty i produkty w toku	39 469 988,23	93 997 090,25
3. Produkty gotowe	40 872 498,86	0,00
4. Towary	13 776 779,28	17 098 710,48
5. Zaliczki na dostawy	1 641 427,25	780 952,01
<b>II. Należności krótkoterminowe</b>	<b>14 350 899,11</b>	<b>16 931 739,46</b>
<b>1. Należności od jednostek powiązanych</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a. z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b. inne	0,00	0,00
<b>1. Należności od jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a. z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b. inne	0,00	0,00
<b>2. Należności od pozostałych jednostek</b>	<b>14 350 899,11</b>	<b>16 931 739,46</b>
a. z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:	12 028 812,52	12 338 698,70
- do 12 miesięcy	12 028 812,52	12 338 698,70
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b. z tyt. podatków, dotacji, cen, ubez. spot. i zdrowotnych oraz innych świadczeń	250 611,61	2 713 565,11
c. inne	2 071 474,98	1 879 475,65
d. dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
<b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>12 895 680,10</b>	<b>9 782 056,65</b>
<b>1. Krótkoterminowe aktywa finansowe</b>	<b>12 895 680,10</b>	<b>9 782 056,65</b>
a. w jednostkach zależnych i współzależnych	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b. w jednostkach stowarzyszonych	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c. w pozostałych jednostkach	244 273,97	324 273,97
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	244 273,97	324 273,97
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
d. środki pieniężne i inne aktywa finansowe	12 651 406,13	9 457 782,68
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	12 651 406,13	9 457 782,68
- inne środki pieniężne	0,00	0,00
- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
<b>2. Inne inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>2 775 988,93</b>	<b>1 451 845,67</b>
<b>C. Należne wpłaty na kapitał podstawowy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>D. Udziały (akcje własne)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>539 563 621,02</b>	<b>545 814 716,30</b>

PASYWA	31.12.2022	31.12.2023
<b>A. Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>371 148 585,17</b>	<b>359 769 463,01</b>
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	9 600 000,00	9 600 000,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	214 652 149,54	200 322 419,19
- nadwyżka wartości sprzedaży/emisyjnej nad wartością udziałów(akcji)	125 032 750,00	125 032 750,00
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	140 206 565,88	140 206 565,88
- tworzone zgodnie z umową/statutem Spółki	0,00	0,00
V. Różnice kursowe z przeliczeń	0,00	0,00
VI. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-13 737 495,01	-25 666 053,98
VII. Zysk (strata) netto	20 427 364,76	35 306 531,92
VIII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
<b>B. Kapitał mniejszości</b>	<b>4 418 510,22</b>	<b>14 962,87</b>
<b>C. Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>D. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>163 996 525,63</b>	<b>186 030 290,42</b>
<b>I. Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>36 478 509,30</b>	<b>40 396 911,05</b>
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	36 478 509,30	40 396 911,05
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
- długoterminowa	0,00	0,00
- krótkoterminowa	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	0,00	0,00
<b>II. Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>65 161 988,53</b>	<b>73 352 352,58</b>
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	65 161 988,53	73 352 352,58
a. kredyty i pożyczki	39 472 988,53	39 752 352,58
b. z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	25 689 000,00	33 600 000,00
c. inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d. inne	0,00	0,00
<b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>62 356 027,80</b>	<b>72 281 026,79</b>
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
a. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b. inne	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b. inne	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	62 356 027,80	72 281 026,79
a. kredyty i pożyczki	20 844 993,17	26 243 678,63
b. z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c. inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	7 535 054,96	8 684 753,44
- do 12 miesięcy	7 535 054,96	8 684 753,44
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
e. zaliczki otrzymane na dostawy	22 564 357,51	31 979 186,50
f. zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g. z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	1 893 848,87	2 189 501,21
h. z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
i. inne	9 517 751,87	3 183 885,59
4. Fundusze specjalne	21,42	21,42
<b>IV. Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>539 563 621,02</b>	<b>545 814 716,30</b>

Iwona Grundland-Prejzner  
Elektronicznie podpisany przez Iwona Grundland-Prejzner  
Data: 2024.05.16 12:29:07 +02'00'

Aneta Zdulska  
Elektronicznie podpisany przez Aneta Zdulska  
Data: 2024.05.16 14:57:53 +02'00'

Sergiusz Jan Kulka  
Elektronicznie podpisany przez Sergiusz Jan Kulka  
Data: 2024.05.16 15:58:15 +02'00'

Treść pozycji rachunku zysków i strat	31.12.2022	31.12.2023
<b>A. Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>110 622 070,76</b>	<b>113 046 739,41</b>
- od jednostek powiązanych	254 290,80	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	18 509 909,03	19 604 821,23
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	0,00	0,00
III. Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	92 112 161,73	93 441 918,18
<b>B. Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>95 802 316,16</b>	<b>98 495 452,23</b>
I. Amortyzacja	143 748,24	389 521,83
II. Zużycie materiałów i energii	3 311 013,11	2 534 127,52
III. Usługi obce	20 392 754,30	13 872 382,37
IV. Podatki i opłaty, w tym:	2 580 385,42	1 690 587,15
- podatek akcyzowy	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	2 651 237,03	2 623 704,72
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	439 058,02	428 921,65
- emerytalne	221 416,13	216 483,37
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	2 020 830,79	2 009 152,18
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	64 263 289,25	74 947 054,81
<b>C. Zysk (strata) na sprzedaży</b>	<b>14 819 754,60</b>	<b>14 551 287,18</b>
<b>D. Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>28 058 498,45</b>	<b>42 388 497,06</b>
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	253 207,89
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	28 058 498,45	42 135 289,17
<b>E. Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>4 618 981,24</b>	<b>4 215 731,82</b>
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	36 287,77	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	57 430,53	57 969,49
III. Inne koszty operacyjne	4 525 262,94	4 157 762,33
<b>F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>38 259 271,81</b>	<b>52 724 052,42</b>
<b>G. Przychody finansowe</b>	<b>1 868 340,69</b>	<b>1 841 827,98</b>
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
a) od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
b) jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	416 393,93	1 789 505,44
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	28 688,52	0,00
- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	959 500,00	0,00
V. Inne	463 758,24	52 322,54
<b>H. Koszty finansowe</b>	<b>12 775 687,25</b>	<b>13 456 445,54</b>
I. Odsetki, w tym:	4 211 217,11	7 705 746,50
- dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Strata z rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV. Inne	8 564 470,14	5 750 699,04
<b>I. Zysk (strata) brutto</b>	<b>27 351 925,25</b>	<b>41 109 434,86</b>
<b>K. Podatek dochodowy</b>	<b>6 924 560,49</b>	<b>5 802 902,94</b>
<b>L. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku / zwiększenia straty</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
ł. Zysk / strata z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
<b>O. Zysk mniejszości</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>P. Zysk (strata) netto</b>	<b>20 427 364,76</b>	<b>35 306 531,92</b>

Iwona  
Grundlan  
d-Prejzner

Elektronicznie  
podpisany przez  
Iwona Grundland-  
Prejzner  
Data: 2024.05.16  
12:29:36 +02'00'

Aneta  
Zdulska

Elektronicznie  
podpisany przez  
Aneta Zdulska  
Data: 2024.05.16  
14:56:09 +02'00'

Sergiusz  
Jan  
Kulka

Elektronicznie  
podpisany przez  
Sergiusz Jan  
Kulka  
Data: 2024.05.16  
15:58:51 +02'00'

# **Grupa Kapitałowa WAN S.A.**

**Informacja dodatkowa  
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 r.**

## Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

## 1. Informacje o jednostkach zależnych

- a) Zgodnie ze statutem jednostek zależnych czas trwania działalności jednostek zależnych jest nieograniczony.
- b) Skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym objęte zostały dane następujących jednostek zależnych\*:

Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	Udział Spółki w %
2.	„WAN 2” Sp. z o.o.	Warszawa	100
3.	„WAN 26” Sp. z o.o.	Warszawa	100
4.	„WAN 28” Sp. z o.o.	Warszawa	100
5.	„WAN 20” Sp. z o.o.	Warszawa	100
6.	„WAN 84” Sp. z o.o.	Warszawa	100
7.	„WAN-LEASING” Sp. z o.o.	Warszawa	99,99
8.	„WAN TRADE” Sp. z o.o.	Warszawa	100
9.	„WAN 44” Sp. z o.o.	Warszawa	99,95
10.	„WAN 88” Sp. z o.o.	Warszawa	100
11.	„WAN 48” Sp. z o.o.	Warszawa	100
12.	„NAW” Sp. z o.o.	Warszawa	100
13.	"WAN 17" Sp. z o.o.	Warszawa	100
14.	"WAN 83" Sp. z o.o.	Warszawa	72,03
15.	"WAN 82" Sp. z o.o.	Warszawa	51,03
16.	"WA 2000" Sp. z o.o.	Warszawa	100
17.	Secret II Sp. z o.o.	Warszawa	100

Poprzez „WAN 24” Sp. z o.o.			
Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	Udział Spółki w %
1.	„RA ITALIA” Sp. z o.o.	Warszawa	67,02
poprzez „WAN 4” Sp. z o.o.			
Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	Udział Spółki w %
1	WAN Leasing Sp. z o.o.	Warszawa	0,01
2	WAN 24 Sp. z o.o.	Warszawa	100
3	„RA ITALIA” Sp. z o.o.	Warszawa	32,98

**Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)****Informacje o jednostkach zależnych c.d.**

Poprzez „WAN 88” Sp. z o.o.			
Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	Udział Spółki w %
1.	„WAN 83” Sp. z o.o.	Warszawa	27,97
poprzez „WAN 44” Sp. z o.o.			
Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	Udział Spółki w %
1.	„WAN 35” Sp. z o.o.	Warszawa	100
2.	„WAN 4” Sp. z o.o.	Warszawa	100

\*Tabelę sporządzono z punktu widzenia sprawozdań jednostkowych.

**2. Zagrożenie kontynuacji działalności Grupy**

Nie stwierdzono zagrożenia kontynuacji działalności Grupy.

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

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

**4. Kursy wymiany walut obcych**

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
	<b>zł</b>	<b>zł</b>
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu		
Kurs wymiany USD na polski złoty	3,9350	4,4018
Kurs wymiany Euro na polski złoty	4,3480	4,6899
Kurs wymiany CHF na polski złoty	4,6828	4,7679

## Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

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

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

## 5. Wartości niematerialne i prawne – zmiany w ciągu roku obrotowego

		Wartość firmy zł	Inne wartości niematerialne i zł	Razem zł
<b>Wartość brutto na 1.1.2023</b>		<b>16 088 231,81</b>	<b>24 620,30</b>	<b>16 112 852,11</b>
Zwiększenia:		-	-	-
Zmniejszenia		-	-	-
<b>Wartość brutto na 31.12.2023</b>		<b>16 088 231,81</b>	<b>24 620,30</b>	<b>16 112 852,11</b>
<b>Umorzenie na 1.1.2023</b>		<b>12 800 054,38</b>	<b>24 620,30</b>	<b>12 824 674,68</b>
Zwiększenia		3 288 177,43	-	3 288 177,43
- amortyzacja		3 288 177,43	-	3 288 177,43
<b>Umorzenie na 31.12.2023</b>		<b>16 088 231,81</b>	<b>24 620,30</b>	<b>16 112 852,11</b>
<b>Stan na 1.1.2023</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Stan na 31.12.2023</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 6. Rzeczowe aktywa trwale – zmiany w ciągu roku obrotowego

		Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu) zł	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej zł	Urządzenia techniczne i maszyny zł	Środki transportu zł	Inne środki trwale zł	Razem zł
<b>Wartość brutto na 1.1.2023</b>		<b>38 342,44</b>	<b>198 055,97</b>	<b>1 051 181,77</b>	<b>229 696,14</b>	<b>2 185 719,66</b>	<b>3 702 995,98</b>
Zwiększenia:		-	-	82 875,04	77 780,34	1 336 798,88	1 497 454,26
- nabycie		-	-	82 875,04	77 780,34	1 336 798,88	1 497 454,26
- przeniesienie		-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia:		(2 342,44)	2 342,44	(578 621,33)	-	(270 789,76)	(849 411,09)
- sprzedaż		-	-	(578 621,33)	-	(270 789,76)	(849 411,09)
<b>Wartość brutto na 31.12.2023</b>		<b>36 000,00</b>	<b>200 398,41</b>	<b>555 435,48</b>	<b>307 476,48</b>	<b>3 251 728,78</b>	<b>4 351 039,15</b>
<b>Umorzenie na 1.1.2023</b>		<b>-</b>	<b>155 615,11</b>	<b>982 463,70</b>	<b>164 639,21</b>	<b>263 258,35</b>	<b>1 565 976,37</b>
Zwiększenia:		-	1 811,91	42 523,66	39 012,48	306 173,78	389 521,83
- amortyzacja		-	1 811,91	42 523,66	39 012,48	306 173,78	389 521,83
Zmniejszenia:		-	-	(565 879,73)	-	(42 598,22)	(608 477,95)
- sprzedaż		-	-	(565 879,73)	-	(42 596,32)	(608 476,05)
<b>Umorzenie na 31.12.2023</b>		<b>-</b>	<b>157 427,02</b>	<b>459 107,63</b>	<b>203 651,69</b>	<b>526 833,91</b>	<b>1 347 020,25</b>
<b>Wartość netto</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Stan na 1.1.2023</b>		<b>38 342,44</b>	<b>42 440,86</b>	<b>68 718,07</b>	<b>65 056,93</b>	<b>1 922 461,31</b>	<b>2 137 019,61</b>
<b>Stan na 31.12.2023</b>		<b>36 000,00</b>	<b>42 971,39</b>	<b>96 327,85</b>	<b>103 824,79</b>	<b>2 724 894,87</b>	<b>3 004 018,90</b>

## Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

## 7. Rzeczowe aktywa trwale – według tytułów własności

	31.12.2023	31.12.2022
	zł	zł
Środki trwale własne	3 004 018,90	2 137 019,61
<b>Razem środki trwale w ewidencji bilansowej</b>	<b>3 004 018,90</b>	<b>2 137 019,61</b>
	31.12.2023	31.12.2022
	zł	zł
Środki trwale używane na podstawie umów leasingu	902 537,00	384 977,51
<b>Wartość nie amortyzowanych lub nieumarzanych środków trwałych używanych na podstawie umów leasingowych</b>	<b>902 537,00</b>	<b>384 977,51</b>
<b>Stan gruntów użytkowanych wieczysto</b>	<b>Stan 31.12.2023 r.</b>	
	zł	
Grunt pod stacją energetyczną Al. Jana Pawła II 80	36 000,00	
<b>Razem grunty</b>	<b>36 000,00</b>	

## 8 Nakłady na niefinansowe aktywa trwale

Nakłady na niefinansowe aktywa trwale, w roku bieżącym wyniosły 1 494 545,26 zł i poniesione były w normalnym toku działalności.

Grupa w bieżącym roku nie poniosła nakładów na ochronę środowiska.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego Grupa nie planuje nakładów na niefinansowe aktywa trwale lub na ochronę środowiska w kolejnym roku obrotowym.

## 9 Inwestycje długoterminowe – zmiany w ciągu roku obrotowego

	Nierucho- mości	Udziały i akcje	Pożyczki udzielone w pozostałych jednostkach	Inne inwestycje długotermi- nowe	Razem
	zł	zł	zł	zł	zł
<b>Stan na 01.01.2023</b>	<b>330 807 314,29</b>	<b>168 880,00</b>	<b>47 363 200,30</b>	-	<b>378 339 394,59</b>
Zwiększenia	32 977 395,01	-	2 765 658,77	-	35 743 053,78
- przeszacowanie	32 977 395,01	-	-	-	32 977 395,01
Zmniejszenia	(40 127 678,11)	(80 000,00)	-	-	(40 207 678,11)
- sprzedaż/spłata	-	(80 000,00)	-	-	(80 000,00)
- przeniesienie	(40 127 678,11)	-	-	-	(40 127 678,11)
<b>Stan na 31.12.2023</b>	<b>323 657 031,19</b>	<b>88 880,00</b>	<b>50 128 859,07</b>	-	<b>373 874 770,26</b>

## Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

## 10 Inne krótkoterminowe aktywa finansowe

Krótkoterminowe aktywa finansowe obejmują: lokaty bankowe i środki zgromadzone na rachunkach bankowych w łącznej kwocie 9 457 782,68 zł. oraz udzielone pożyczki w wysokości 324 273,97 zł.

Udzielone pożyczki	
zł	
Stan na 01.01.2023	244 273,97
Zwiększenia	80 000,00
- udzielenie	80 000,00
Zmniejszenia	-
<b>Stan na 31.12.2023</b>	<b>324 273,97</b>

## 11 Zapasy

	31.12.2023	31.12.2022
<b>Materiały</b>		
Kraków, ul. Powstańców Śląskich	4 154 956,64	4 154 956,64
Pieńki Osuchowskie, gm. Mszczonów	4 818 114,45	4 818 114,45
Cisówka, gm. Stanisławów	229 099,74	229 099,74
Warszawa, Herbowa	800 000,00	800 000,00
Węgorzewo ul. Mała 5	3 779 827,08	3 779 827,08
Węgorzewo , ul. 3 Maja	-	-
Park Chojnów Solec etap II	8 071 797,00	8 071 797,00
Warszawa, ul Poleczki	1 769 110,00	1 769 110,00
Kraków, ul. Nartowicza 23	523 302,00	523 302,00
Pęchery Łbiska	-	155 666,00
Korekty konsolidacyjne ( wyłączenie wyniku na transakcjach w grupie)	-17 796,70	-48 686,70
<b>Razem</b>	<b>24 128 410,21</b>	<b>24 253 186,21</b>
<b>Towary</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Warszawa Jeziorki 49 lok 1,2	1 991 454,07	-
Park Chojnów Solec ul. Anyżkowa	451 556,00	451 556,00
Łódź ul. Spadochroniarzy 20F 20G	1 778 786,90	-
Węgorzewo ul. Mała 6 lokale usługowe	2 821 474,70	2 923 378,05
Niepiekła gm. Załuski	3 510 125,87	3 694 615,13
Adamowice działka nr 89, gm. Mszczonów	4 284 940,00	4 284 940,00
Adamowice działka nr 90, gm. Mszczonów	2 422 290,10	2 422 290,10
korekty konsolidacyjne	-161 917,16	-
	<b>17 098 710,48</b>	<b>13 776 779,28</b>

## Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

## Zapasy cd.

	31.12.2023	31.12.2022
<b>Półprodukty i produkty w toku</b>		
Łódź ul Biegunowa etap II, III, IV (w tym alokacja ceny nabycia spółki posiadającej zapas)	34 302 799,91	-
Warszawa, Marymoncka 8	28 074 740,19	9 825 860,28
Mińsk Mazowiecki Srebrzysta Polana	6 128 292,13	5 125 958,95
Warszawa ul. Dzika	25 455 233,31	24 518 169,00
Warszawa, ul Sporna	36 024,71	-
<b>Razem</b>	<b>93 997 090,25</b>	<b>39 469 988,23</b>
<b>Produkty gotowe</b>		
Łódź ul Biegunowa etap II, III, IV (w tym alokacja ceny nabycia spółki posiadającej zapas)	-	39 635 371,71
Milanówek ul. Ludna	-	1 237 127,15
<b>Razem</b>	<b>0,00</b>	<b>40 872 498,86</b>
<b>Zaliczki na dostawy</b>		
Pozostałe zaliczki na dostawy	780 952,01	1 641 427,25
<b>Razem</b>	<b>780 952,01</b>	<b>1 641 427,25</b>

Nakłady poniesione w 2023 roku na nieruchomości położone Warszawie znajdujące się w produkcji w toku są prezentowane w rozliczeniach międzyokresowych czynnych do czasu realizacji umowy GRI.

	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary	Zaliczki na dostawy	Razem
	zł	zł	zł	zł	zł	zł
<b>01.01.2023</b>	<b>24 253 186,21</b>	<b>39 469 988,23</b>	<b>40 872 498,86</b>	<b>13 776 779,28</b>	<b>1 641 427,25</b>	<b>120 013 879,83</b>
<b>Zwiększenia</b>	-	<b>54 527 102,02</b>	<b>2 472 377,39</b>	<b>40 977 231,92</b>	-	<b>97 976 711,33</b>
- nabycie	-	39 869 871,26	-	3 321 931,19	-	43 191 802,45
- przeniesienie	-	14 657 230,76	2 472 377,39	37 655 300,73	-	54 784 908,88
<b>Zmniejszenia</b>	<b>(124 776,00)</b>	-	<b>(43 344 876,25)</b>	<b>(37 655 300,72)</b>	<b>(860 475,24)</b>	<b>(81 985 428,21)</b>
- sprzedaż	(124 776,00)	-	(28 687 645,49)	(37 655 300,72)	-	(66 467 722,21)
- przeniesienie	-	-	(14 657 230,76)	-	-	(14 657 230,76)
<b>31.12.2023</b>	<b>24 128 410,21</b>	<b>93 997 090,25</b>	<b>-</b>	<b>17 098 710,48</b>	<b>780 952,01</b>	<b>136 005 162,95</b>

## 12 Odpisy aktualizujące wartość należności

	31.12.2023	31.12.2022
	zł	zł
<b>Stan na początek roku</b>	<b>14 834 618,12</b>	<b>17 486 576,13</b>
Zwiększenia	1 615 360,76	17 731,84
Korekta uprzednio dokonanego odpisu (rozwiązanie)	-	(2 669 689,85)
Wyłączenie z konsolidacji	-	-
<b>Stan na koniec roku</b>	<b>16 449 978,88</b>	<b>14 834 618,12</b>

## Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

## 13 Inne należności krótkoterminowe

	Kaucje zabezpieczające płatności rat kredytu	Inne należności krótkoterminowe	Razem
	zł	zł	zł
<b>Stan na</b>			
<b>01.01.2023</b>	<b>175 000,00</b>	<b>1 896 474,98</b>	<b>2 071 474,98</b>
Zwiększenia	-	-	-
Zmniejszenia	(175 000,00)	(16 999,33)	<b>(191 999,33)</b>
- zwrot	(175 000,00)	(16 999,33)	<b>(191 999,33)</b>
<b>Stan na</b>			
<b>31.12.2023</b>	<b>0,00</b>	<b>1 879 475,65</b>	<b>1 879 475,65</b>

## 14 Rozliczenia międzyokresowe czynne

	31.12.2023	31.12.2022
	zł	zł
<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne</b>		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 476 210,61	5 471 807,62
	<b>4 476 210,61</b>	<b>5 471 807,62</b>
<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne</b>		
Opłacone ubezpieczenia oraz inne do rozliczenia w czasie	1 300 708,73	360 790,19
VAT do rozliczenia	206 616,94	11 243,00
Poniesione nakłady do rozliczenia w przyszłym okresie	-	2 213 955,74
Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	190 000,00
	<b>1 507 325,67</b>	<b>2 775 988,93</b>
	<b>5 983 536,28</b>	<b>8 247 796,55</b>

## 15 Kapitał zakładowy Jednostki dominującej

**Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)**

Kapitał zakładowy Spółki na 31 grudnia 2023 r. składał się z 96 tysięcy akcji o wartości nominalnej 100 zł każda.

Na 31 grudnia 2023 r. akcjonariuszami Spółki byli:

ANWIT Sp. z o.o. – 51.534 akcji – **53,68%**

W.A. Inwestycje Sp. z o.o. – 20.466 akcji – **21,32%**

ANRA – 3.337 akcji – **3,48%**

W.A. Hotele – 8.834 akcji – **9,20%**

VENUS FINANCIERE – 11.829 akcji – **12,32%**

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

	<b>zł</b>
<b>Stan na 1.01.2023</b>	<b>36 478 509,30</b>
-Utworzone	11 168 715,99
-Wykorzystane	(4 353 603,00)
-Rozwiązane	(2 896 711,24)
<b>Stan na 31.12.2023</b>	<b>40 396 911,05</b>

**17 Zobowiązania długoterminowe – struktura czasowa według wymagalności**

Kredyty i pożyczki	31.12.2023	31.12.2022
	zł	zł
<input type="checkbox"/> powyżej 1 roku do 3 lat	40 162 161,03	33 523 972,73
<input type="checkbox"/> powyżej 3 do 5 lat	-	5 949 015,80
<input type="checkbox"/> powyżej 5 lat	-	-
	<b>40 162 161,03</b>	<b>39 472 988,53</b>

**18 Zobowiązania finansowe długoterminowe – charakterystyka instrumentów finansowych**

Lp.	Numer serii	Kapitał
1	OBLIGACJE SERIA A	11 500 000,00
2	OBLIGACJE SERIA B	10 100 000,00
3	OBLIGACJE SERIA MOUNTH_1	8 000 000,00
4	OBLIGACJE SERIA MOUNTH_2	4 000 000,00
	<b>Razem</b>	<b>33 600 000,00</b>

## Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

## 19 Zobowiązania krótkoterminowe

	31.12.2023 zł	31.12.2022 zł
<b>Zobowiązania finansowe krótkoterminowe</b>	<b>72 481 005,37</b>	<b>62 356 006,37</b>
- zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek - część krótkoterminowa	26 243 678,63	20 844 993,16
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług	8 684 753,44	7 535 054,96
- zobowiązania z tytułu podatków, ubezpieczeń i innych świadczeń	2 189 501,21	1 893 848,87
- zaliczki otrzymane na poczet sprzedaży lokali mieszkalnych	32 179 186,50	22 564 357,51
- otrzymane kaucje, inne	3 183 885,59	9 517 751,87

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

Przychody z tytułu odsetek	2023 zł	2022 zł
Odsetki otrzymane	1 789 505,44	416 393,93
Odsetki niezrealizowane	0,00	0,00
<b>Razem</b>	<b>1 7 505,44</b>	<b>416 393,93</b>

## 21 Koszty z tytułu odsetek od zobowiązań finansowych

Koszty odsetek od zobowiązań finansowych wyniosły:

	2023 zł	2022 zł
• zapłacone odsetki od kredytów bankowych wyniosły	6 669 132,83	2 229 207,12
• pozostałe zapłacone odsetki	1 328 613,67	579 973,98
• zapłacone odsetki od pożyczek wyniosły	-	1 399 728,10
	<b>7 997 746,50</b>	<b>3 506 725,79</b>

## 22 Przychody i koszty finansowe inne

Inne przychody finansowe	2023 zł	2022 zł
Pozostałe przychody finansowe	-	220 177,88
Wycena kredytów	52 322,54	243 580,36
<b>Razem</b>	<b>52 322,54</b>	<b>463 758,24</b>

## Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

Inne koszty finansowe	2023	2022
	zł	zł
Ujemne różnice kursowe zrealizowane	2 402 952,08	3 746 896,48
Inne koszty bankowe (prowizje i opłaty)	786 472,02	512 368,79
Pozostałe koszty finansowe	-	509 152,03
Wycena różnic kursowych od kredytów i pożyczek	2 699 605,39	3 796 052,84
<b>Razem</b>	<b>5 889 029,49</b>	<b>8 564 470,14</b>

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

Wyszczególnienie	2023	2022
	zł	zł
Przychody ze sprzedaży produktów	19 604 821,23	18 509 909,03
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	93 441 918,18	92 112 161,73
<b>Przychody ze sprzedaży ogółem</b>	<b>113 046 739,41</b>	<b>110 622 070,76</b>

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

## 24 Pozostałe przychody i koszty operacyjne

Inne przychody operacyjne	2023	2022
	zł	zł
Wyceny nieruchomości	38 825 221,16	23 028 502,68
Naliczone kary, odszkodowania	1 264 986,82	4 081 283,00
Rozwiązanie rezerw i odpisów aktualizujących	290 000,00	417 078,69
Spisanie przedawnionych zobowiązań	924 151,59	348 985,72
Pozostałe przychody operacyjne	830 929,60	182 648,36
<b>Razem</b>	<b>42 135 289,17</b>	<b>28 058 498,45</b>

Inne koszty operacyjne	2023	2022
	zł	zł
Spisane wierzytelności	-	345 684,17
Roczne korekty VAT w związku ze zmianą proporcji	-	717 027,00
Odpis wartości firmy	-	1 874 335,81
Odpisy aktualizujące należności	1 615 360,76	17 731,84
Opłaty sądowe i komornicze	745 095,19	1 722,10
Utworzenie rezerw	290 000,00	484 466,32
Opłaty przekształceniowe	412 083,32	-
Likwidacja nakładów na lokale w leasingu	77 000,00	836 456,39
Pozostałe koszty operacyjne	1 018 223,06	247 839,32
<b>Razem</b>	<b>4 157 762,33</b>	<b>4 525 262,94</b>

## Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

## 25 Podatek dochodowy

Grupa Kapitałowa nie jest podatnikiem podatku dochodowego w rozumieniu ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

Podatek wyliczony na podstawie stawek CIT obowiązujących poszczególne Spółki.

Władze podatkowe mogą w przeprowadzić kontrole ksiąg rachunkowych i rozliczeń podatkowych w ciągu 5 lat od zakończenia roku, w którym złożono deklaracje podatkowe i obciążyć Spółki z Grupy dodatkowym wymiarem podatku wraz z karami i odsetkami. W opinii Zarządu Jednostki dominującej nie istnieją okoliczności wskazujące na możliwość powstania istotnych zobowiązań z tego tytułu.

## 26 Podatek odroczony

<b>Dodatnie różnice przejściowe między wykazaną w księgach rachunkowych wartością aktywów, a ich wartością podatkową, w tym:</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
	<b>zł</b>	<b>zł</b>
Wycena nieruchomości	194 646 556,32	174 554 978,95
Wycena kaucji zabezpieczających płatności rat kredytów	36 810,53	36 810,53
Kary umowne	14 432 975,26	14 432 975,26
Wynik na wniesieniu aportu w postaci ZCP	2 963 115,79	2 963 115,79
Wycena pożyczek udzielonych podmiotom pozostałym	535 863,16	4 273,68
Razem dodatnie różnice przejściowe	<u>212 615 321,05</u>	<u>191 992 154,21</u>
<b>Rezerwa na podatek dochodowy odroczony (według stawki (19% /19% )</b>	<b><u>40 396 911,00</u></b>	<b><u>36 478 509,30</u></b>

<b>Ujemne różnice przejściowe między wykazaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów, a ich wartością podatkową, w tym:</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Wycena nieruchomości	524 165,05	2 199 266,00
Wycena wartość podatkowa przedmiotu leasingu w WAN LEASING Sp. z o.o.	3 699 600,00	4 865 720,16
Koszty badania sprawozdania, wycen, pozostałe	190 000,00	190 000,00
Odpisy aktualizujące	14 330 952,84	14 330 952,84
Wycena rezerw na przyszłe koszty	484 466,32	484 466,32
Wycena odsetek od kredytów i pożyczek	4 125 910,53	6 534 473,69
Wycena różnic kursowych od kredytów	194 110,53	194 110,53
Razem ujemne różnice przejściowe	<u>23 559 005,26</u>	<u>28 798 989,53</u>
<b>Aktywa z tytułu podatku dochodowego odroczonego (19% /19% )</b>	<b><u>4 476 210,61</u></b>	<b><u>5 471 807,62</u></b>

## Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

## 27 Struktura środków pieniężnych dla potrzeb skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych

	31.12.2023	31.12.2022
	zł	zł
Środki pieniężne w kasie	139 161,19	216 653,46
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	9 496 689,65	12 418 768,31
Środki pieniężne na rachunkach VAT	21 931,84	15 984,36
	<u>9 657 782,68</u>	<u>12 651 406,13</u>
Krótkoterminowe aktywa finansowe zaklasyfikowane dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych do środków pieniężnych	-	-
<b>Razem środki pieniężne dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych</b>	<u><b>9 657 782,68</b></u>	<u><b>12 651 406,13</b></u>

## 28 Działalność zaniechana

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

## 29 Zobowiązania warunkowe

## Tabela zabezpieczeń na nieruchomościach Grupy „WAN” na dzień 31.12.2023

Kredytodawca	Nieruchomość będąca zabezpieczeniem, Nr KW, (właściciel/użytkownik wieczysty)	Hipoteki
<b>DJM Trust Administrator sp. z o.o. (Administrator Hipoteki)</b>	<b>Warszawa, H. Czaki 2 lok. III; IV; (WAN 35)</b> WA1M/00450115/2; WA1M /00450116/9;	<b>Hipoteka umowna łączna 6.000.000,00 (sześć milionów) PLN</b> zabezpieczenie wszystkich wierzytelności wynikających z emisji obligacji Mount_2
<b>mBank HIPOTECZNY</b>	<b>Warszawa, Taneczna</b> – WA2M/00451880/9 (WAN 2)	<b>Hipoteka umowa do kwoty 4.950.000,00 euro</b> z tytułu kapitału i odsetek kredytu z umowy kredytu Nr 15/0003 z dnia 11.03.2015 .
<b>DJM Trust Administrator sp. z o.o. (Administrator Hipoteki)</b>	<b>Warszawa, Babka Tower (WAN S.A., WAN Leasing)</b> Lok nr 1 - WA4M/00235496/4;	<b>Hipoteka umowna 12.000.000,00 (dwanaście milionów) PLN</b> zabezpieczenie wszystkich wierzytelności wynikających z emisji obligacji Mount_1
<b>mBank S.A.</b>	<b>Warszawa, Babka Tower (WAN S.A., WAN Leasing)</b> Lok. nr 3 - WA4M/00306497/0;	<b>1) hipoteka łączna umowna do kwoty 19.650.000,00 (dziewiętnaście milionów sześćset pięćdziesiąt tysięcy) euro</b> na rzecz mBanku S.A. jako zabezpieczenie kredytu NR 17/108/15/D/IN z dnia 17 listopada 2015 roku

## Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

	Lok. nr VI- WA4M/ 00234838/7; Lok. nr VIII - WA4M/ 00234840/4;	<b>2) hipoteka łączna umowna do kwoty 7.740.000,00 (siedem milionów siedemset czterdzieści tysięcy) złotych</b> na rzecz mBanku S.A. z tytułu Umowy Hedgingowej do umowy kredytu z dnia 17 listopada 2015 roku (umowa ramowa i transakcji nr N1/10668/15 oraz 17/119/15/Z/ND).								
<b>mBank S.A.</b>	<b>Warszawa, Babka Tower</b> (WAN S.A., WAN Leasing) Lok. nr VII - WA4M/ 00234839/4; Lok. nr 12 - WA4M/ 00346543/0; Lok. nr 12A- WA4M/ 00346544/7; Lok. 157 - WA4M/00306307/2;	1) <b>hipoteka łączna umowna do kwoty 19.650.000,00 (dziewiętnaście milionów sześćset pięćdziesiąt tysięcy) euro</b> na rzecz mBanku S.A. jako zabezpieczenie kredytu NR 17/108/15/D/IN z dnia 17 listopada 2015 roku  2) <b>hipoteka łączna umowna do kwoty 7.740.000,00 (siedem milionów siedemset czterdzieści tysięcy) złotych</b> na rzecz mBanku S.A. z tytułu Umowy Hedgingowej do umowy kredytu z dnia 17 listopada 2015 roku (umowa ramowa i transakcji nr N1/10668/15 oraz 17/119/15/Z/ND).  3) <b>hipoteka łączna umowna do kwoty 18.000.000,00 (osiemnaście milionów) złotych</b> na rzecz mBanku S.A. z tytułu Umowy Kredytowej Umbrella Facility jako zabezpieczenie wszelkich obecnych i przyszłych wierzytelności Banku z umowy kredytowej Nr 02/104/08/Z/VU z dnia 23 kwietnia 2008								
<b>Faktoria</b>	<b>Adamowice</b> dz. 89 – PL1Z/00036424/1 (WAN 26) <b>Adamowice</b> dz. 90 – PL1Z/00018595/8 (WAN 26)  <b>Węgorzewo</b> lok. Użytkowe : – OL2G/00020421/5; (WAN 26) - OL2G/00020859/4 (WAN 26)	Hipoteki na kwotę 5 500 000,00 zł na obu KW w Adamowicach ZABEZPIECZENIE WSZELKICH WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY FINANSOWANIA ZAKUPÓW NR FKT615891380 Z DNIA 29 PAŹDZIERNIKA 2021 ROKU, TJ. W SZCZEGÓLNOŚCI CELU ZABEZPIECZENIA ZAPŁATY WIERZYTELNOŚCI, ZAPŁATY WYNAGRODZENIA W WYSOKOŚCI PROWIZJI I OPŁAT WSKAZANYCH W UMOWIE, REGULAMINIE ORAZ CENNIKU ORAZ ZWROTU KWOTY WPLACONEGO FINANSOWANIA, WRAZ Z EWENTUALNYMI ODSETKAMI I INNYMI POWSTAŁYMI KOSZTAMI, UMOWA FINANSOWANIA ZAKUPÓW NR FKT615891380 Z DNIA 29 PAŹDZIERNIKA 2021 ROKU  Hipoteka na obu lokalach użytkowych w Węgorzewie hipoteki na kwotę 5.500.000 zł Na razie wzmianki dotyczące wpisania hipoteki i zmiany wysokości hipoteki  <table border="1"> <tr> <td></td> <td><b>REP.C. / NOTA / 993112 / 22 - 2022-11-09, 12:46:34</b></td> </tr> <tr> <td>1</td> <td><b>DZ. KW. / OL2G / 2842 / 22 / 1 - 2022-11-09, 12:48:55</b></td> </tr> <tr> <td>1</td> <td><b>- ZMIANA HIPOTEKI</b></td> </tr> <tr> <td>2</td> <td><b>REP.C. / NOTA / 635969 / 22 - 2022-07-08, 12:27:01</b></td> </tr> </table>		<b>REP.C. / NOTA / 993112 / 22 - 2022-11-09, 12:46:34</b>	1	<b>DZ. KW. / OL2G / 2842 / 22 / 1 - 2022-11-09, 12:48:55</b>	1	<b>- ZMIANA HIPOTEKI</b>	2	<b>REP.C. / NOTA / 635969 / 22 - 2022-07-08, 12:27:01</b>
	<b>REP.C. / NOTA / 993112 / 22 - 2022-11-09, 12:46:34</b>									
1	<b>DZ. KW. / OL2G / 2842 / 22 / 1 - 2022-11-09, 12:48:55</b>									
1	<b>- ZMIANA HIPOTEKI</b>									
2	<b>REP.C. / NOTA / 635969 / 22 - 2022-07-08, 12:27:01</b>									

		<div style="border: 2px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">       2        1        DZ. KW. / OL2G / 1690 / 22 / 1 - 2022-07-08,        12:57:23 - WPIS HIPOTEKI     </div>
<p style="text-align: center;"><b>GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi sp. z o.o. (Administrator Hipoteki)</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Warszawa, Dąbrowskiego - WA2M/00034818/5</b></p>	<p><b>Hipoteka umowa na kwotę 17.250000,00</b> (SIEDEMNAŚCIE MILIONÓW DWIEŚCIE PIĘCDZIESIĄT TYSIĘCY) <b>ZŁ</b> ZABEZPIECZENIE WSZELKICH WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z WYEMITOWANYCH PRZEZ EMITENTA OBLIGACJI SERII A, W SZCZEGÓLNOŚCI TYTUŁEM ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZANIA DO ZAPŁATY ODSETEK OD OBLIGACJI I NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU WYKUPU OBLIGACJI ORAZ WSZELKICH KOSZTÓW I WYDATKÓW PONIESIONYCH PRZEZ OBLIGATARIUSZY W ZWIĄZKU Z DOCHODZENIEM WYKONANIA PRZEZ EMITENTA ZOBOWIĄZAŃ PIENIĘŻNYCH Z OBLIGACJI, ŁĄCZNIE Z ODSETKAMI USTAWOWYMI ZA OPÓŹNIENIE W WYKONANIU ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z OBLIGACJI PRZEZ EMITENTA (EMITENT ZAMIERZA WYEMITOWAĆ DO 11.500 (JEDENAŚCIE TYSIĘCY PIĘCSET) SZTUK OBLIGACJI NA OKAZICIELA, SERII A, O WARTOŚCI NOMINALNEJ 1.000,- ZŁ (JEDEN TYSIĄC ZŁOTYCH) KAŻDA, O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ DO 11.500.000,- ZŁ (JEDENAŚCIE MILIONÓW PIĘCSET TYSIĘCY ZŁOTYCH), O TERMINIE WYKUPU PRZYPADAJĄCY NA DZIEŃ 4 MAJA 2025 ROKU, O OPROCENTOWANIU ZMIENNYM W WYSOKOŚCI WIBOR3M + 5,00 P.P. (PIĘĆ PUNKTÓW PROCENTOWYCH) W SKALI ROKU WYPŁACANYM NA ZASADACH WSKAZANYCH W PKT 16 I 17 WEO, KTÓRYCH TERMIN, MIEJSCE I SPOSÓB WYKUPU ZOSTAŁ OKREŚLONY W PKT 13 - 15 WEO PODPISANYCH PRZEZ EMITENTA W DNIU 12 KWIETNIA 2022 ROKU), ZGODNIE Z OŚWIADCZENIEM ZAWARTYM W §4.1. TEGO AKTU, OBLIGACJE SERII A, WYEMITOWANE NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR 4 ZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA SPÓŁKI POD FIRMA: "WAN" SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE Z DNIA 30 PAŹDZIERNIKA 2020 ROKU ORAZ UCHWAŁY NR 1/04/2022 ZARZĄDU SPÓŁKI POD FIRMA: "WAN" SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE Z DNIA 8 KWIETNIA 2022 ROKU W SPRAWIE PRZYJĘCIA WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII A</p>

<p><b>GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi sp. z o.o. (Administrator Hipoteki)</b></p>	<p>- <b>Hanki Czaki 4 – lok Nr 1 lokal mieszkalny KW</b></p>	<p>1) <b>Hipoteka umowa łączna na kwotę 23.683.500,00 (DWADZIEŚCIA TRZY MILIONY SZEŚĆSET OSIEMDZIESIĄT TRZY TYSIĄCE PIĘĆSET) ZŁ ZABEZPIECZENIE WSZELKICH WIERZYTELNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z WYEMITOWANYCH PRZEZ EMITENTA OBLIGACJI SERII B, W SZCZEGÓLNOŚCI TYTUŁEM ZABEZPIECZENIA ZOBOWIĄZANIA DO ZAPŁATY ODSETEK OD OBLIGACJI I NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU WYKUPU OBLIGACJI ORAZ WSZELKICH KOSZTÓW I WYDATKÓW PONIESIONYCH PRZEZ OBLIGATARIUSZY W ZWIĄZKU Z DOCHODZENIEM WYKONANIA PRZEZ EMITENTA ZOBOWIĄZAŃ PIENIĘŻNYCH Z OBLIGACJI, ŁĄCZNIE Z ODSETKAMI USTAWOWYMI ZA OPÓŹNIENIE W WYKONANIU ZOBOWIĄZAŃ WYNIKAJĄCYCH Z OBLIGACJI PRZEZ EMITENTA (EMITENT ZAMIERZA WYEMITOWAĆ DO 17.000 (SIEDEMNASTU TYSIĘCY) SZTUK OBLIGACJI NA OKAZICIELA, SERII B, O WARTOŚCI NOMINALNEJ 1.000,- ZŁ (JEDEN TYSIĄC ZŁOTYCH) KAŻDA, O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ DO 17.000.000,- ZŁ (SIEDEMNASTU MILIONÓW ZŁOTYCH), O TERMINIE WYKUPU PRZYPADAJĄCY NA DZIEŃ 4 MAJA 2025 ROKU, O OPROCENTOWANIU ZMIENNYM W WYSOKOŚCI WIBOR3M + 5,00 P.P. (PIĘĆ PUNKTÓW PROCENTOWYCH) W SKALI ROKU WYPŁACANYM NA ZASADACH WSKAZANYCH W PKT 17 I 18 WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI, KTÓRYCH TERMIN, MIEJSCE I SPOSÓB WYKUPU ZOSTAŁ OKREŚLONY W PKT 13 - 16 WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI PODPISANYCH PRZEZ EMITENTA W DNIU 18 MAJA 2022 ROKU), OBLIGACJE SERII B, WYEMITOWANE NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR 4 ZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA SPÓŁKI POD FIRMA: "WAN" SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE Z DNIA 30 PAŹDZIERNIKA 2020 ROKU ORAZ UCHWAŁY NR 1/05/2022 ZARZĄDU SPÓŁKI POD FIRMA: "WAN" SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE Z DNIA 12 MAJA 2022 ROKU W SPRAWIE PRZYJĘCIA WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI SERII B</b></p> <p><i>Częściowa Przedpłatą 15.789.000,00 zł</i></p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)**

	WA1M/00450192/5 (WAN S.A.)  <b>- Wola Pękoszewska-</b> niezabudowana nieruchomość rolną, LD1R/00033529/2 (właściciel W.A. 2000)	<i>Po spłacie częściowej 14.189.000,00 zł</i>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------

**30 Wspólne przedsięwzięcia niepodlegające konsolidacji**

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

**31 Umowy nieuwzględnione w bilansie**

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

**32 Założenie kontynuacji**

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

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

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

**33 Zatrudnienie**

Zatrudnienie w poszczególnych grupach zawodowych na dzień 31.12.2023 r. wyniosło:

	<b>Liczba osób</b>
Stanowiska robotnicze	3
Stanowiska nierobotnicze	11
<b>Przeciętne zatrudnienie</b>	<b>14</b>

**Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)****34 Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej**

Wynagrodzenie wypłacone i należne (łącznie z wynagrodzeniem z zysku) wyniosło: 345 465 zł.

Rada Nadzorcza nie pobiera wynagrodzenia z tytułu umowy o pracę.

**35 Transakcje z osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorujących**

W 2023 roku wystąpiły transakcje z osobami wchodzącymi w skład Rady Nadzorczej wyniosły

312 00,00 zł.

W 2023 roku wystąpiły transakcje z osobami wchodzącymi w skład Zarządu Spółki WAN S.A. w wysokości 1 047 500,00 zł.

**36 Transakcje z jednostkami powiązаныmi**

Wypłata dywidendy 47 000 000,00 zł

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

**37 Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>zł</b>	<b>zł</b>
Badanie ustawowe w rozumieniu § 2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach *	146 000,00	146 000,00
<b>Razem</b>	<u><b>146 000,00</b></u>	<u><b>146 000,00</b></u>

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

**38 Zdarzenia po dniu bilansowym**

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

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

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

**WAN**  
**Grupa kapitałowa z siedzibą  
w Warszawie**

**Sprawozdanie Zarządu  
z działalności Grupy  
w roku obrachunkowym 2023**

## **1. PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE**

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

## **2. POSIADANE UDZIAŁY**

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

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

## **4. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ GRUPY**

## **5. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU**

## **6. AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA**

## **7. INSTRUMENTY FINANSOWE W ZAKRESIE RYZYKA**

## **1. PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE**

### **1.1. Informacje ogólne**

Rok obrotowy 2023 był kolejnym rokiem umacniania pozycji rynkowej Grupy. Odnośnie podstawowych danych dotyczących funkcjonowania Grupy stwierdzić należy, iż:

1/ Zgodnie z § 24 ust. 2 pkt 6 Statutu Spółki, jednomyślną uchwałą Rady Nadzorczej z dnia

20 maja 2020 r., powołani w skład Zarządu Spółki zostali Pani Aneta Zdulska, której powierzono funkcję Członka Zarządu. W dniu 2.08.2021 roku powołany w skład Zarządu Spółki został Pan Sergiusz Kulka, któremu powierzono funkcję Członka Zarządu.

2/ w okresie objętym sprawozdaniem w skład Rady Nadzorczej wchodziły następujące osoby:

- Pan Witold Anyszka – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Pan Marian Nizioł – Sekretarz,
- Pani Agnieszka Brzezick – Członek Rady Nadzorczej
- Pan Witold Daniłowicz – Członek Rady Nadzorczej

3/ na podstawie umowy z dnia 18 stycznia 2003 roku obsługę księgową w Grupie WAN w 2023 r. prowadziła firma „IGP SMART Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Al. Jana Pawła II 80 lok.1, NIP: 5252881942, reprezentowaną przez Panią Iwonę Grundland – Prejzner. Księgi handlowe zgodnie z § 2 w/w umowy, przechowywane były w siedzibie Zarządu WAN S.A. tj. w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80 lok. 1.

### **1.2. Kapitały własne Grupy**

Na dzień 31 grudnia 2023 roku kapitały własne Grupy wynosiły **359 416 996,56 zł** w tym **9 600 000 zł** kapitał podstawowy, kapitał zapasowy stanowił kwotę **200 322 419,19 zł** natomiast kapitał rezerwowy stanowił kwotę **140 206 565,88 zł**.

Na koniec roku obrotowego 2023 kapitał zakładowy przedstawiał się następująco:

**Kapitał zakładowy Spółki na 31 grudnia 2023 r. składał się z 96 tysięcy akcji o wartości nominalnej 100 zł każda.**

**Na 31 grudnia 2023 r. akcjonariuszami Spółki byli:**

ANWIT Sp. z o.o. – 51.534 akcji – **53,68%**

W.A. Inwestycje Sp. z o.o. – 20.466 akcji – **21,32%**

ANRA – 3.337 akcji – **3,48%**

W.A. Hotele – 8.834 akcji – **9,20%**

VENUS FINANCIERE – 11.829 akcji – **12,32%**

### **1.3. Siedziba i obszar działania Grupy**

Na dzień 31 grudnia 2023 roku siedziba jednostki dominującej mieściła się w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 80 lok. 1 w Warszawie.

## 1.4. Zatrudnienie

Liczba zatrudnionych na dzień 31 grudnia 2023 roku wynosiła 14 osób.

## 2. POSIADANE UDZIAŁY

### 2.1. Udziały w innych podmiotach

Na dzień 31 grudnia 2023 roku kapitałowy udział bezpośredni oraz pośredni jednostki dominującej w innych podmiotach był następujący:

Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	Udział Spółki w %
2.	„WAN 2” Sp. z o.o.	Warszawa	100
3.	„WAN 26” Sp. z o.o.	Warszawa	100
4.	„WAN 28” Sp. z o.o.	Warszawa	100
5.	„WAN 20” Sp. z o.o.	Warszawa	100
6.	„WAN 84” Sp. z o.o.	Warszawa	100
7.	„WAN-LEASING” Sp.z o.o.	Warszawa	99,99
8.	„WAN TRADE” Sp. z o.o.	Warszawa	100
9.	„WAN 44” Sp. z o.o.	Warszawa	99,95
10.	„WAN 88” Sp. z o.o.	Warszawa	100
11.	„WAN 48” Sp. z o.o.	Warszawa	100
12.	„NAW” Sp. z o.o.	Warszawa	100
13.	"WAN 17" Sp. z o.o.	Warszawa	100
14.	"WAN 83" Sp. z o.o.	Warszawa	72,03
15.	"WAN 82" Sp. z o.o.	Warszawa	51,03
16.	"WA 2000" Sp. z o.o.	Warszawa	100
17.	Secret II Sp. z o.o.	Warszawa	100

Poprzez „WAN 24” Sp. z o.o.

Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	Udział Spółki w %
1.	„RA ITALIA” Sp. z o.o.	Warszawa	67,02

poprzez „WAN 4” Sp. z o.o.

Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	Udział Spółki w %
1	WAN Leasing Sp. z o.o.	Warszawa	0,01
2	WAN 24 Sp. z o.o.	Warszawa	100
3	„RA ITALIA” Sp. z o.o.	Warszawa	32,98

Poprzez „WAN 88” Sp. z o.o.

Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	Udział Spółki w %
1.	„WAN 83” Sp. z o.o.	Warszawa	27,97

poprzez „WAN 44” Sp. z o.o.			
Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	Udział Spółki w %
1.	„WAN 35” Sp. z o.o.	Warszawa	100
2.	„WAN 4” Sp. z o.o.	Warszawa	100

## **2.2. Nabycie udziałów (akcji) własnych**

Nie wystąpiło

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

Nie wystąpiły

## **4. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ GRUPY**

W najbliższych latach Grupa nadal będzie umacniać swoją pozycję na rynku. W stopniu mniejszym niż miało to miejsce w dwóch ostatnich latach, kontynuowana będzie sprzedaż portfela istniejących nieruchomości, a środki pozyskiwane z tego tytułu będą przeznaczane na realizację kolejnych projektów.

W oparciu o zgromadzony bank ziemi, Grupa skupia się na realizacji projektów w następujących obszarach:

- mieszkania i apartamenty,
- atrakcyjne domy w ekologicznych i zamkniętych osiedlach w Warszawie i okolicach,
- centra logistyczne,
- obiekty biurowe,

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

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

Zgodnie z obowiązującą strategią, celem na najbliższe lata będzie wybudowanie, a następnie sprzedaż lub komercjalizacja inwestycji o łącznej powierzchni użytkowej ok 290tys m<sup>2</sup> (na tyle obliczona jest pojemność inwestycyjna aktualnie posiadanego banku ziemi).

Szacuje się, iż realizacja w/w projektów pozwoli nie tylko utrzymać dynamikę wzrostów ale i znacząco zwiększyć skalę działania Grupy. Grupa nie wyklucza pozyskiwania nowych, atrakcyjnych terenów, które wesprą realizację zamierzonych celów.

## **5. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU**

Nie dotyczy.

## 6. AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA

W 2023 roku przychody netto ze sprzedaży wyniosły **113 046 739,41 zł**, pozostałe przychody operacyjne **42 388 497,06 zł**, a przychody finansowe **1 841 827,98 zł**. Łączne przychody osiągnęły poziom **157 277 064,45 zł**. Grupa zamknęła rachunek wyników zyskiem bilansowym w wysokości brutto **34 954 065,47 zł**

Aktywa na koniec roku osiągnęły poziom **546 072 058,30 zł**. Odnotowano wzrost aktywów o 1,2 % w stosunku do roku ubiegłego. Kapitały własne wynosiły na koniec 2023 roku **359 416 996,56 zł** i zmniejszyły się w stosunku do poprzedniego roku o 3,5 %.

## 7. INSTRUMENTY FINANSOWE W ZAKRESIE RYZYKA

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

### Ryzyko zmiany cen

Spółka WAN S.A. jest narażona na ryzyko zmian cen nieruchomości i warunków ich wynajmu. Duże rozdrobnienie najemców oraz wieloletnie umowy najmu zabezpieczają Spółkę przed ryzykiem gwałtownej zmiany wielkości wynajmowanej powierzchni lub stawek najmu, co z kolei wpłynęłoby na spadek wartości nieruchomości.

Atrakcyjne nieruchomości znajdujące się w portfelu GK WAN, wieloletnie umowy najmu ze stabilnymi podmiotami, spowodowały, że wartości nieruchomości komercyjnych nie uległy istotnym zmianom, a tam gdzie zmiany się pojawiły, były to wzrosty wartości. Co w praktyce przekładało się na sprzedaż aktywów po cenach zgodnych z wycenami lub wyższych.

Dodatkowym czynnikiem, będącym elementem zarządzania cenami jest stopa waloryzacji, będąca integralną częścią niemal wszystkich umów najmu na posiadane lokale do wynajęcia.

W przypadku rynku mieszkaniowego, po zachwianiu rynku, jakie miało miejsce w 2022 roku, rok ubiegły przyniósł poprawę rentowności zarówno na rynku jak i w przypadku projektów realizowanych przez GK WAN. Na przestrzeni całego roku 2023 średnie ceny mieszkań znajdujących się w budowie / sprzedaży wzrosły od kilku do kilkunastu procent (w zależności od inwestycji i wielkości mieszkań).

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

### Ryzyko kredytowe

Występują tu dwa ryzyka: ryzyko zmiany stóp procentowych i ryzyko kursu walutowego. Grupa na bieżąco analizuje zmiany na rynku kredytowym, w tym głównie zmiany stóp procentowych oraz zmiany kursu walutowego. Ograniczeniu ryzyka służy polityka Grupy, zgodnie z którą kredyty są zaciągane w walucie, w której osiągnane są przychody będące podstawą spłaty kredytów.

Ograniczeniu ryzyka kredytowego służy też polityka utrzymywania względnie niskiego poziomu zadłużenia w stosunku do wartości kapitałów własnych.

**Sergiusz**  
**Jan Kulka**  
Elektronicznie  
podpisany przez  
Sergiusz Jan Kulka  
Data: 2024.05.06  
11:52:49 +02'00'

**Aneta**  
**Zdulska**  
Elektronicznie  
podpisany przez  
Aneta Zdulska  
Data: 2024.05.06  
12:23:17 +02'00'

# Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

---

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

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

Dla Akcjonariuszy WAN Spółka Akcyjna

## *Opinia*

Przeprowadziliśmy badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej (Grupa Kapitałowa), w której jednostką dominującą jest WAN Spółka Akcyjna (Spółka Dominująca) z siedzibą w Warszawie, przy al. Jana Pawła II 80/1, na które składa się wprowadzenie do rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2023 roku, skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym, skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Naszym zdaniem, załączone roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Ustawa o rachunkowości) i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę Kapitałową przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki Dominującej.

## *Podstawa opinii*

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z:

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

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

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

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

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

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

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

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

### *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego*

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

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

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

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające na te ryzyka i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może być

związane ze złą wiarą, fałszerstwem, celowymi pominięciami, wprowadzeniem w błąd lub obejściem kontroli wewnętrznej;

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

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

#### *Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności*

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2023 roku. Za sporządzenie sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej zgodnie z Ustawą o rachunkowości oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa odpowiedzialny jest Zarząd Spółki Dominującej. Ponadto Zarząd oraz Członkowie Rady Nadzorczej Spółki Dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

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

Naszym zdaniem sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej zostało sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami, to jest zgodnie z postanowieniami art. 55 ust. 2a Ustawy o rachunkowości i jest zgodne z informacjami zawartymi w załączonym rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, oświadczamy, iż w świetle wiedzy o Grupie Kapitałowej i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Marcin Diakonowicz

Biegły Rewident nr 10524

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



Signed by /  
Podpisano przez:

MARCIN  
DIAKONOWICZ

Date / Data:  
2024-05-07 13:25

Warszawa, 7 maja 2024 roku.

AKTYWA	30.06.2023	31.12.2023	30.06.2024
<b>A. Aktywa trwałe</b>	<b>347 565 619,39</b>	<b>381 643 911,57</b>	<b>357 111 932,81</b>
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
<b>II. Wartość firmy jednostek podporządkowanych</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Wartość firmy - jednostki zależne	0,00	0,00	0,00
2. Wartość firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00	0,00
<b>III. Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>1 348 903,51</b>	<b>3 004 018,90</b>	<b>4 140 494,17</b>
<b>1. Środki trwałe</b>	<b>1 348 903,51</b>	<b>3 004 018,90</b>	<b>4 140 494,17</b>
a. Grunty (w tym prawa użytkowania wieczystego gruntu)	75 930,71	36 000,00	36 000,00
b. Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	44 207,60	42 971,39	40 930,19
c. Urządzenia techniczne i maszyny	143 738,19	96 327,85	61 075,33
d. Środki transportu	55 156,90	103 824,79	81 280,12
e. Inne środki trwałe	1 029 870,11	2 724 894,87	3 921 208,53
<b>2. Środki trwałe w budowie</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>3. Zaliczki na środki trwałe w budowie</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>IV. Należności długoterminowe</b>	<b>290 773,80</b>	<b>290 773,80</b>	<b>0,00</b>
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
3. Od pozostałych jednostek	290 773,80	290 773,80	0,00
<b>V. Inwestycje długoterminowe</b>	<b>340 440 503,46</b>	<b>373 874 770,26</b>	<b>348 576 359,85</b>
<b>1. Nieruchomości</b>	<b>337 924 812,88</b>	<b>323 657 031,19</b>	<b>280 176 971,99</b>
<b>2. Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>3. Długoterminowe aktywa finansowe</b>	<b>1 091 891,70</b>	<b>50 217 739,07</b>	<b>68 399 387,86</b>
a. w jednostkach zależnych, współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub proporcjonalnej	0,00	0,00	12 443 910,50
- udziały lub akcje	0,00	0,00	12 443 910,50
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
b. w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
c. w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
d. w pozostałych jednostkach	1 091 891,70	50 217 739,07	55 955 477,36
- udziały lub akcje	88 880,00	88 880,00	88 880,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	1 003 011,70	50 128 859,07	55 866 597,36
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
<b>4. Inne inwestycje długoterminowe</b>	<b>1 423 798,88</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>5 485 438,62</b>	<b>4 474 348,61</b>	<b>4 395 078,79</b>
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 485 438,62	4 474 348,61	4 395 078,79
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
<b>B. Aktywa obrotowe</b>	<b>160 785 674,81</b>	<b>164 170 804,73</b>	<b>191 334 019,51</b>
<b>I. Zapasy</b>	<b>117 140 655,07</b>	<b>136 005 162,95</b>	<b>107 987 564,09</b>
1. Materiały	24 097 520,21	24 128 410,21	24 130 410,21
2. Półprodukty i produkty w toku	56 574 769,88	93 997 090,25	46 254 778,86
3. Produkty gotowe	14 657 230,76	0,00	19 376 574,03
4. Towary	13 365 231,73	17 098 710,48	17 098 710,48
5. Zaliczki na dostawy	8 445 902,49	780 952,01	1 127 090,51
<b>II. Należności krótkoterminowe</b>	<b>16 888 507,46</b>	<b>16 931 739,46</b>	<b>17 399 255,42</b>
<b>1. Należności od jednostek powiązanych</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a. z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:	0,00	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
b. inne	0,00	0,00	0,00
<b>1. Należności od jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a. z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:	0,00	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
b. inne	0,00	0,00	0,00
<b>2. Należności od pozostałych jednostek</b>	<b>16 888 507,46</b>	<b>16 931 739,46</b>	<b>17 399 255,42</b>
a. z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:	12 780 793,60	12 338 698,70	16 317 966,26
- do 12 miesięcy	12 780 793,60	12 338 698,70	16 317 966,26
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
b. z tyt. podatków, dotacji, cer. ubez. spot. i zdrowotnych oraz innych świadczeń	2 026 860,81	2 713 565,11	40 158,06
c. inne	2 080 853,05	1 879 475,65	1 041 131,10
d. dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	0,00
<b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>25 622 821,87</b>	<b>9 782 056,65</b>	<b>63 975 636,28</b>
<b>1. Krótkoterminowe aktywa finansowe</b>	<b>25 622 821,87</b>	<b>9 782 056,65</b>	<b>63 975 636,28</b>
a. w jednostkach zależnych i współzależnych	0,00	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
b. w jednostkach stowarzyszonych	0,00	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
c. w pozostałych jednostkach	284 273,97	324 273,97	38 732 226,97
- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	284 273,97	324 273,97	38 732 226,97
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
d. środki pieniężne i inne aktywa finansowe	25 338 547,90	9 457 782,68	25 243 409,31
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	25 338 547,90	9 457 782,68	25 243 409,31
- inne środki pieniężne	0,00	0,00	0,00
- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00	0,00
<b>2. Inne inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>1 133 690,41</b>	<b>1 451 845,67</b>	<b>1 971 563,72</b>
<b>C. Należne wpłaty na kapitał podstawowy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>D. Udziały (akcje własne)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>508 351 294,20</b>	<b>545 814 716,30</b>	<b>548 445 952,32</b>

PASYWA	30.06.2023	31.12.2023	30.06.2024
<b>A. Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>331 612 207,59</b>	<b>359 769 463,01</b>	<b>369 113 090,33</b>
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	9 600 000,00	9 600 000,00	9 600 000,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	193 933 169,53	200 322 419,19	200 894 828,76
- nadwyżka wartości sprzedaży/emisyjnej nad wartością udziałów(akcji)	125 032 750,00	125 032 750,00	125 032 750,00
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00	0,00
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00	0,00
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	140 206 565,88	140 206 565,88	169 993 349,07
- tworzone zgodnie z umową/statutem Spółki	0,00	0,00	0,00
V. Różnice kursowe z przeliczeń	0,00	0,00	0,00
VI. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-19 634 548,47	-25 666 053,98	-20 018 186,84
VII. Zysk (strata) netto	7 507 020,65	35 306 531,92	8 643 099,34
VIII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00	0,00
<b>B. Kapitał mniejszości</b>	<b>14 962,87</b>	<b>14 962,87</b>	<b>14 962,87</b>
<b>C. Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>D. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>176 724 123,74</b>	<b>186 030 290,42</b>	<b>179 317 899,12</b>
<b>I. Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>38 839 112,30</b>	<b>40 396 911,05</b>	<b>39 657 077,89</b>
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	38 839 112,30	40 396 911,05	39 657 077,89
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00	0,00
- długoterminowa	0,00	0,00	0,00
- krótkoterminowa	0,00	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00	0,00
- długoterminowe	0,00	0,00	0,00
- krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00
<b>II. Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>83 975 430,99</b>	<b>73 352 352,58</b>	<b>70 637 223,89</b>
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	83 975 430,99	73 352 352,58	70 637 223,89
a. kredyty i pożyczki	58 286 430,99	39 752 352,58	14 537 223,89
b. z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	25 689 000,00	33 600 000,00	56 100 000,00
c. inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00
d. inne	0,00	0,00	0,00
<b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>53 909 580,45</b>	<b>72 281 026,79</b>	<b>69 023 597,34</b>
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
a. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
b. inne	0,00	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
a. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
b. inne	0,00	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	53 909 580,45	72 281 026,79	69 023 597,34
a. kredyty i pożyczki	22 301 956,14	26 243 678,63	39 490 675,34
b. z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00
c. inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00
d. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	12 686 863,24	8 684 753,44	5 403 674,40
- do 12 miesięcy	12 686 863,24	8 684 753,44	5 403 674,40
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
e. zaliczki otrzymane na dostawy	9 260 961,61	31 979 186,50	21 015 102,71
f. zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00
g. z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	2 234 675,53	2 189 501,21	770 717,59
h. z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00	0,00
i. inne	7 425 102,51	3 183 885,59	2 343 405,88
4. Fundusze specjalne	21,42	21,42	21,42
<b>IV. Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>508 351 294,20</b>	<b>545 814 716,30</b>	<b>548 445 952,32</b>

Iwona Grundland-Prejzner  
Elektronicznie podpisany przez Iwona Grundland-Prejzner  
Data: 2024.11.05 09:40:52 +01'00'

Sergiusz Jan Kulka  
Elektronicznie podpisany przez Sergiusz Jan Kulka  
Data: 2025.03.13 14:43:14 +01'00'

Aneta Zdulska  
Elektronicznie podpisany przez Aneta Zdulska  
Data: 2025.03.13 15:00:02 +01'00'

Treść pozycji rachunku zysków i strat	30.06.2023	31.12.2023	30.06.2024
<b>A. Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>43 671 138,49</b>	<b>113 046 739,41</b>	<b>87 543 131,77</b>
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	9 041 851,06	19 604 821,23	7 660 754,33
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	0,00	0,00	0,00
III. Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	34 629 287,43	93 441 918,18	79 882 377,44
<b>B. Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>38 812 992,69</b>	<b>98 495 452,23</b>	<b>56 647 630,41</b>
I. Amortyzacja	11 598,33	389 521,83	86 024,73
II. Zużycie materiałów i energii	1 388 084,55	2 534 127,52	1 036 420,64
III. Usługi obce	7 279 997,48	13 872 382,37	7 999 530,30
IV. Podatki i opłaty, w tym:	931 734,14	1 690 587,15	802 818,56
- podatek akcyzowy	0,00	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	1 231 197,27	2 623 704,72	1 062 051,10
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	208 335,93	428 921,65	165 181,34
- emerytalne	105 341,14	216 483,37	82 822,34
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	939 554,89	2 009 152,18	848 912,02
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	26 822 490,10	74 947 054,81	44 646 691,72
<b>C. Zysk (strata) na sprzedaży</b>	<b>4 858 145,80</b>	<b>14 551 287,18</b>	<b>30 895 501,36</b>
<b>D. Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>13 901 820,13</b>	<b>42 388 497,06</b>	<b>955 046,89</b>
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	253 207,89	53 640,20
II. Dotacje	0,00	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	13 901 820,13	42 135 289,17	901 406,69
<b>E. Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>278 214,63</b>	<b>4 215 731,82</b>	<b>19 443 100,21</b>
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	57 969,49	0,00
III. Inne koszty operacyjne	278 214,63	4 157 762,33	19 443 100,21
<b>F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>18 481 751,30</b>	<b>52 724 052,42</b>	<b>12 407 448,04</b>
<b>G. Przychody finansowe</b>	<b>2 108 928,52</b>	<b>1 841 827,98</b>	<b>2 508 327,43</b>
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00	0,00
a) od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00	0,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
b) jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00	0,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	1 688 494,19	1 789 505,44	494 128,87
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00	0,00
- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,01	0,00	0,00
V. Inne	420 434,32	52 322,54	2 014 198,56
<b>H. Koszty finansowe</b>	<b>11 889 512,17</b>	<b>13 456 445,54</b>	<b>5 700 107,13</b>
I. Odsetki, w tym:	3 099 768,78	7 705 746,50	4 038 098,08
- dla jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
II. Strata z rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00	0,00
- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
IV. Inne	8 789 743,39	5 750 699,04	1 662 009,05
<b>I. Zysk (strata) brutto</b>	<b>8 701 167,65</b>	<b>41 109 434,86</b>	<b>9 215 668,34</b>
<b>K. Podatek dochodowy</b>	<b>1 194 147,00</b>	<b>5 802 902,94</b>	<b>572 569,00</b>
<b>L. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku / zwiększenia straty</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
ł. Zysk / strata z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00	0,00
<b>O. Zysk mniejszości</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>P. Zysk (strata) netto</b>	<b>7 507 020,65</b>	<b>35 306 531,92</b>	<b>8 643 099,34</b>

Iwona  
Grundland-  
Prejzner

Elektronicznie  
podpisany przez Iwona  
Grundland-Prejzner  
Data: 2024.11.05  
09:41:16 +01'00'

Sergiusz  
Jan  
Kulka

Elektronicznie  
podpisany przez  
Sergiusz Jan  
Kulka  
Data: 2025.03.13  
14:43:46 +01'00'

Aneta  
Zdulska

Elektronicznie  
podpisany przez  
Aneta Zdulska  
Data: 2025.03.13  
15:00:50 +01'00'

## **VII. ZAŁĄCZNIKI**

- 1.1. Odpis aktualny KRS dla Emitenta**
- 1.2. Aktualny tekst statutu Emitenta**
- 1.3. Uchwały o Programie**
- 1.4. Uchwały Emisyjne**
- 1.5. Warunki Emisji Obligacji**
- 1.6. Umowa z AZ**
- 1.7. Wzór formularza zapisu**
- 1.8. Definicje i objaśnienia skrótów**

## **7.1. Odpis aktualny KRS dla Emitenta**

Wydruk informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymaga podpisu i pieczęci.

## CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

## KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 13.03.2025 godz. 00:40:14

Numer KRS: 0000018902

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu  
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym		08.06.2001		
Ostatni wpis	Numer wpisu	104	Data dokonania wpisu	27.11.2024
	Sygnatura akt	WA.XII NS-REJ.KRS/71292/24/27		
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M.ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO		

## Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA AKCYJNA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 011282079, NIP: 5271252012
3.Firma, pod którą spółka działa	"WAN" SPÓŁKA AKCYJNA
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	RHB 45625 SĄD REJONOWY DLA M.ST. WARSZAWY XVI WYDZIAŁ GOSPODARCZY-REJESTROWY
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. MAZOWIECKIE, powiat WARSZAWA, gmina WARSZAWA, miejsc. WARSZAWA
2.Adres	ul. ALEJA JANA PAWŁA II, nr 80, lok. 1, miejsc. WARSZAWA, kod 00-175, poczta WARSZAWA, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	-----
4.Adres strony internetowej	WWW.WAN.COM.PL
5. Adres do doręczeń elektronicznych wpisany do Bazy Adresów Elektronicznych	-----

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o statucie	
-----------------------------------	--

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

#### Rubryka 5

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

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki
Brak wpisów

Rubryka 7 - Dane jedyne go akcjonariusza
Brak wpisów

Rubryka 8 - Kapitał spółki
----------------------------

1. Wysokość kapitału zakładowego	9 600 000,00 ZŁ
2. Wysokość kapitału docelowego	-----
3. Liczba akcji wszystkich emisji	96000
4. Wartość nominalna akcji	100,00 ZŁ
5. Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego	9 600 000,00 ZŁ
6. Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego	-----
7. Wartość nominalna podwyższenia kapitału zakładowego w wyniku zamiany obligacji kapitałowych na akcje	-----

Podrubryka 1
--------------

Informacja o wniesieniu aportu
--------------------------------

Brak wpisów
-------------

Rubryka 9 - Emisja akcji
--------------------------

1	1. Nazwa serii akcji	A
	2. Liczba akcji w danej serii	40000
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPZYWILEJOWANE
2	1. Nazwa serii akcji	B
	2. Liczba akcji w danej serii	5000
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPZYWILEJOWANE
3	1. Nazwa serii akcji	C
	2. Liczba akcji w danej serii	5000
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPZYWILEJOWANE
4	1. Nazwa serii akcji	D
	2. Liczba akcji w danej serii	5000
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPZYWILEJOWANE

	akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	
5	1.Nazwa serii akcji	E
	2.Liczba akcji w danej serii	10000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE
6	1.Nazwa serii akcji	F
	2.Liczba akcji w danej serii	10000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE
7	1.Nazwa serii akcji	G
	2.Liczba akcji w danej serii	21000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRZYWILEJOWANE

#### Rubryka 10 - Wzmianka o podjęciu uchwały o emisjach obligacji zamiennych

Brak wpisów

#### Rubryka 11

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

NIE

#### Rubryka 12 - Wzmianka o uczestnictwie w grupie spółek

Brak wpisów

#### Rubryka 13 - Wzmianka o podjęciu uchwały o emisjach obligacji kapitałowych

Brak wpisów

### Dział 2

#### Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu

1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu

ZARZĄD

2.Sposób reprezentacji podmiotu

DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ ORAZ PODPISYWANIA DOKUMENTÓW W IMIENIU SPÓŁKI UPRAWNIONY JEST PREZES ZARZĄDU DZIAŁAJĄCY SAMODZIELNIE LUB DWAJ CZŁONKOWIE ZARZĄDU DZIAŁAJĄCY ŁĄCZNIE, ALBO JEDEN CZŁONEK ZARZĄDU ŁĄCZNIE Z PROKURENTEM.

#### Podrubryka 1

Dane osób wchodzących w skład organu

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

### Rubryka 2 - Organ nadzoru

1	1.Nazwa organu		RADA NADZORCZA	
	Podrubryka 1			
	Dane osób wchodzących w skład organu			
	1	1.Nazwisko	ANYSZKA	
		2.Imiona	WITOLD DARIUSZ	
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	62092000012, -----	
	2	1.Nazwisko	NIZIOŁ	
		2.Imiona	MARIAN	
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	57111102532, -----	
	3	1.Nazwisko	ANYSZKA	
2.Imiona		RAFAŁ		
3.Numer PESEL lub data urodzenia		83072000213, -----		

### Rubryka 3 - Prokurenci

Brak wpisów

### Dział 3

### Rubryka 1 - Przedmiot działalności

1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
-------------------------------------------------------	---	--------------------------------------------------------------

2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
	2	68, 31, Z, POŚREDNICTWO W OBROcie NIERUCHOMOŚCIAMI
	3	68, 32, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE
	4	64, 20, Z, DZIAŁALNOŚĆ HOLDINGÓW FINANSOWYCH
	5	64, 30, Z, DZIAŁALNOŚĆ TRUSTÓW, FUNDUSZÓW I PODOBNYCH INSTYTUCJI FINANSOWYCH
	6	64, 99, Z, POZOSTAŁA FINANSOWA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANA, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
	7	64, 19, Z, POZOSTAŁE POŚREDNICTWO PIENIĘŻNE
	8	66, 19, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ WSPOMAGAJĄCA USŁUGI FINANSOWE, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
	9	70, 22, Z, POZOSTAŁE DORADZTWO W ZAKRESIE PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I ZARZĄDZANIA

### Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach

Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	30.03.2001	01.01.2000 R. - 31.12.2000 R.
	2	02.08.2002	01.01.2001R.-31.12.2001R.
	3	14.07.2003	01.01.2002R. - 31.12.2002R.
	4	02.07.2004	01.01.2003R. - 31.12.2003R.
	5	15.06.2005	01.01.2004 - 31.12.2004
	6	11.07.2006	01.01.2005 - 31.12.2005
	7	03.07.2007	01.01.2006 R. - 31.12.2006 R.
	8	25.06.2008	01.01.2007 - 31.12.2007
	9	30.04.2009	01.01.2008 - 31.12.2008
	10	07.05.2010	01.01.2009 - 31.12.2009
	11	04.05.2011	01.01.2010 - 31.12.2010
	12	05.06.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
	13	16.07.2013	01.01.2012-31.12.2012
	14	07.07.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	15	23.12.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	16	09.09.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	17	02.06.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	18	27.04.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	19	27.04.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	20	28.05.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	21	15.10.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	22	16.11.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	23	12.10.2022	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	24	13.07.2023	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	25	15.11.2024	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta /	1	*****	01.01.2000 R. - 31.12.2000 R.

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

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

### Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej

Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	03.07.2007	01.01.2006 R. - 31.12.2006 R.
	2	25.06.2008	01.01.2007 - 31.12.2007
	3	30.04.2009	01.01.2008 - 31.12.2008
	4	07.05.2010	01.01.2009 - 31.12.2009
	5	04.05.2011	01.01.2010 - 31.12.2010
	6	05.06.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
	7	13.08.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
	8	07.07.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	9	23.12.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	10	09.09.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	11	02.06.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016

	12	27.04.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	13	27.04.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	14	01.07.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	15	18.12.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	16	16.11.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	17	12.10.2022	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	18	13.07.2023	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	19	15.11.2024	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2006 R. - 31.12.2006 R.
	2	*****	01.01.2007 - 31.12.2007
	3	*****	01.01.2008 - 31.12.2008
	4	*****	01.01.2009 - 31.12.2009
	5	*****	01.01.2010 - 31.12.2010
	6	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	7	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	8	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	9	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	10	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	11	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	12	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	13	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	14	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	15	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	16	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	17	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	18	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
	19	*****	OD 01.01.2023 DO 31.12.2023
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2006 R. - 31.12.2006 R.
	2	*****	01.01.2007 - 31.12.2007
	3	*****	01.01.2008 - 31.12.2008
	4	*****	01.01.2009 - 31.12.2009
	5	*****	01.01.2010 - 31.12.2010
	6	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	7	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	8	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	9	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	10	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	11	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	12	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	13	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	14	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	15	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019

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

#### Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego

Brak wpisów

#### Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy

1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe	31.12.2000
---------------------------------------------------------------------------------------	------------

#### Dział 4

#### Rubryka 1 - Zaległości

Brak wpisów

#### Rubryka 2 - Wierzytelności

Brak wpisów

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

Brak wpisów

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

Brak wpisów

## Dział 5

Rubryka 1 - Kurator

Brak wpisów

## Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja

Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu podmiotu

Brak wpisów

Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny

Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym

Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym

Brak wpisów

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

Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej

Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 13.03.2025

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: [prs.ms.gov.pl](http://prs.ms.gov.pl)

**7.2 Aktualny tekst statutu Emitenta**

**S T A T U T**

**SPÓŁKI AKCYJNEJ**

**„WAN” S.A.**

**I. Postanowienia ogólne.**

**§1.**

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

**§2.**

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

**§3.**

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

**§4.**

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

**§5.**

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.-----

**II. Przedmiot działalności.**

**§6.**

Przedmiotem przedsiębiorstwa Spółki jest:-----

- 1) 68.10.Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, -----
- 2) 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, -----
- 3) 68.31.Z Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, -----
- 4) 68.32.Z Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie, -----

- 5) 64.20.Z Działalność holdingów finansowych, -----
- 6) 64.30.Z Działalność trustów, funduszków i podobnych instytucji finansowych,-----
- 7) 64.99.Z Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszków emerytalnych, -----
- 8) 64.19.Z Pozostałe pośrednictwo pieniężne, -----
- 9) 66.19.Z Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszków emerytalnych, -----
- 10)74.10.Z Działalność w zakresie specjalistycznego projektowania, -----
- 11)74.90.Z Pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana, -----
- 12)77.40.Z Dzierżawa własności intelektualnej i podobnych produktów, z wyłączeniem prac chronionych prawem autorskim, -----
- 13)82.91.Z Działalność świadczona przez agencje inkasa i biura kredytowe, -----
- 14)82.99.Z Pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej, gdzie indziej niesklasyfikowana, -----
- 15)41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, -----
- 16)42.11.Z Roboty związane z budową dróg i autostrad, -----
- 17)42.12.Z Roboty związane z budową dróg szynowych i kolei podziemnej, -----
- 18)42.13.Z Roboty związane z budową mostów i tuneli, -----
- 19)42.21.Z Roboty związane z budową rurociągów przesyłowych i sieci rozdzielczych,
- 20)42.22.Z Roboty związane z budową linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych,-----
- 21)42.91.Z Roboty związane z budową obiektów inżynierii wodnej, -----
- 22)42.99.Z Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej niesklasyfikowane, -----
- 23)43.11.Z Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych, -----
- 24)43.12.Z Przygotowanie terenu pod budowę, -----
- 25)43.13.Z Wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno-inżynierskich, -----
- 26)41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych, -----

- 27)43.99.Z Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane, -----
- 28)43.91.Z Wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych, -----
- 29)43.21.Z Wykonywanie instalacji elektrycznych, -----
- 30)43.22.Z Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, cieplnych, gazowych i klimatyzacyjnych, -----
- 31)80.20.Z Działalność ochroniarska w zakresie obsługi systemów bezpieczeństwa, ---
- 32)43.29.Z Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych, -----
- 33)43.31.Z Tynkowanie, -----
- 34)43.32.Z Zakładanie stolarki budowlanej, -----
- 35)43.33.Z Posadzkarstwo; tapetowanie i oblicowywanie ścian, -----
- 36)43.34.Z Malowanie i szklenie, -----
- 37)43.39.Z Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych, -----
- 38)46.---. Handel hurtowy, z wyłączeniem handlu pojazdami samochodowymi, -----
- 39)55.10.Z Hotele i podobne obiekty zakwaterowania, -----
- 40)70.22.Z Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania, -----
- 41)70.10.Z Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych, -----
- 42)73.11.Z Działalność agencji reklamowych, -----
- 43)47.79.Z Sprzedaż detaliczna artykułów używanych prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach. -----

## §7.

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

### **III. Kapitały i fundusze, objęcie akcji**

#### **§8.**

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

#### **§9.**

Kapitał zakładowy dzieli się na: -----

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

#### **§10.**

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

#### **§11.**

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

#### **§12.**

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

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

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

### **§13.**

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

### **§14.**

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

#### **IV. Rozporządzanie akcjami i ograniczenia**

*(usunięty)*

#### **V. Organy Spółki**

##### **§16.**

Organami Spółki są: -----

1. Walne Zgromadzenie; -----

2. Rada Nadzorcza; -----

3. Zarząd;-----

#### **Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy**

##### **§17.**

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

##### **§18.**

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

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

##### **§19.**

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

## §20.

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

## §21.

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

## §22.

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

- 11) decydowanie w sprawie połączenia, przekształcenia lub rozwiązania i likwidacji Spółki oraz wyznaczenia likwidatora; -----
  - 12) decydowanie o emisji obligacji;-----
  - 13) decydowanie o emisji obligacji zamiennych na akcje, obligacji z prawem pierwszeństwa lub warrantów subskrypcyjnych; -----
  - 14) podejmowanie uchwał w sprawie zmian w Statucie, w tym podwyższenia lub obniżenia kapitału oraz dokonaniu przydziału akcji emitowanych w ramach takiego podwyższenia;-----
  - 15) istotna zmiana przedmiotu przedsiębiorstwa Spółki;-----
  - 16) tworzenie i znoszenie funduszy celowych i specjalnych;-----
  - 17) uchwalenie regulaminu Rady Nadzorczej;-----
  - 18) ustalenie regulaminu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia; -----
  - 19) wyrażenie zgody na wprowadzenie akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym oraz o dematerializacji akcji Spółki;-----
  - 20) podejmowanie uchwał w innych sprawach należących do kompetencji Walnego Zgromadzenia, stosownie do przepisów Kodeksu spółek handlowych oraz niniejszego Statutu. Uchwały Walnego Zgromadzenia nie wymaga nabycie, zbycie i obciążenie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości lub użytkowaniu wieczystym. -----
2. Akcjonariusze mogą uczestniczyć i wykonywać prawo głosu na Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocników.-----

#### Rada Nadzorcza

### §23.

1. Rada Nadzorcza składa się z 3 (trzech) do 10 (dziesięciu) członków wybieranych na okres 3 (trzech) lat. Liczbę członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie.
2. Członkowie Rady Nadzorczej są powoływani i odwoływani przez Walne Zgromadzenie.-----

3. Rada Nadzorcza składa się z Przewodniczącego Rady, Sekretarza i pozostałych członków. Przewodniczącego Rady i Sekretarza wybiera Walne Zgromadzenie. ----
4. Członkami Rady Nadzorczej mogą być także osoby nie będące akcjonariuszami. ---
5. Członkowie Rady Nadzorczej mogą być bez ograniczeń wybierani na kolejne kadencje.-----
6. Organizację i sposób wykonywania czynności przez Radę Nadzorczą określa Regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy.-----

#### **§24.**

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

#### **§25.**

1. Członkowie Rady Nadzorczej mogą wykonywać swoje obowiązki jedynie osobiście.-----

2. Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie. -----
3. Warunkiem wypłaty wynagrodzenia jest obecność członka Rady Nadzorczej na posiedzeniu Rady Nadzorczej. Wynagrodzenie jest należne w wypadku usprawiedliwienia nieobecności przez Radę Nadzorczą. -----
4. Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej, delegowanych do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu, ustala uchwałą Rada Nadzorcza. -----

## **§26.**

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

## Zarząd

### §27.

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

### §28.

1. Do składania oświadczeń oraz podpisywania dokumentów w imieniu Spółki uprawniony jest Prezes Zarządu działający samodzielnie lub dwaj członkowie Zarządu działający łącznie albo jeden członek Zarządu łącznie z prokurentem.-----
2. Do wykonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych mogą być ustanowieni pełnomocnicy działający samodzielnie w granicach umocowania udzielonego przez Zarząd. -----

### §29.

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

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

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

### **§30.**

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

### **§31.**

*(usunięty)*

## **VI. Postanowienia końcowe**

### **§32.**

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

### **§33.**

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

### **§34.**

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

**§35.**

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

**§36.**

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

**§37.**

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

**§38.**

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

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

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

### **7.3 Uchwały o Programie**

**Uchwała nr 3**  
**Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia**  
**Spółki pod firmą:**  
**„WAN” Spółka Akcyjna**  
**z siedzibą w Warszawie**  
**z dnia 12 marca 2025 roku**

**w sprawie ustanowienia w Spółce bezprospektowego programu emisji obligacji**

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

**§ 1.**

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

1. Obligacje będą obligacjami zwykłymi na okaziciela; -----
2. walutą emitowanych Obligacji będzie, złoty polski (PLN); -----
3. wartość nominalna i cena emisyjna Obligacji poszczególnych serii będzie każdorazowo ustalana przez Spółkę według jej swobodnego uznania; -----
4. świadczenia z Obligacji będą wyłącznie świadczeniami pieniężnymi określonymi i wypłacanymi w złotych polskich (PLN);-----
5. Obligacje będą oprocentowane - Spółka jest uprawniona do swobodnego decydowania o wysokości oprocentowania Obligacji danej serii, w tym o wyborze wskaźnika stanowiącego stopę bazową Obligacji danej serii i wysokości marży; ----
6. Obligacje będą emitowane jako niezabezpieczone lub zabezpieczone – zgodnie z ustaleniami Spółki według jej swobodnego uznania; -----
7. okres zapadalności Obligacji danej serii zostanie określony przez Spółkę według jej swobodnego uznania, z zastrzeżeniem, że okres zapadalności Obligacji emitowanych w ramach Programu nie może przekraczać 4 lat od dnia emisji Obligacji danej serii; -----
8. Obligacje będą emitowane w trybie art. 33 pkt 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015r. o obligacjach („**Ustawa o Obligacjach**”), tj. w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE, dla której nie jest wymagane opublikowanie prospektu;-----
9. Obligacje będą podlegały rejestracji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. („**Depozyt**”); -----
10. Obligacje poszczególnych serii będą przedmiotem ubiegania się o ich wprowadzenie do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. -----



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

## § 2.

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

## § 3.

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

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

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

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

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

**§ 1.**

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

**§ 2.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

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

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

Podpis: Aneta Zdulska

Imię i nazwisko: Aneta Zdulska

Stanowisko: Członek Zarządu

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

Podpis: Sergiusz Jan Kulka

Imię i nazwisko: Sergiusz Kulka

Stanowisko: Członek Zarządu

## 7.4 Uchwały Emisyjne



**Uchwała nr 4**  
**Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia**  
**Spółki pod firmą:**  
**„WAN” Spółka Akcyjna**

**z siedzibą w Warszawie**

**z dnia 12 marca 2025 roku**

**w sprawie emisji przez Spółkę obligacji zwykłych na okaziciela serii D w ramach  
bezprospektowego programu emisji obligacji**

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

**§ 1.**

1. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki wyraża zgodę na dokonanie przez Spółkę emisji obligacji w ramach Programu, tj. obligacji zwykłych na okaziciela, serii oznaczonej literą „D”, niemających formy dokumentu, w liczbie nie wyższej niż 19.000 (dziewiętnaście tysięcy), o wartości nominalnej 1.000 zł (tysiąc złotych) każda, o łącznej wartości nominalnej do 19.000.00 zł (słownie: dziewiętnaście milionów złotych), po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej, tj. 1.000 zł (tysiąc złotych) za jedną Obligację serii D, oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej, o terminie wykupu i na pozostałych szczegółowych warunkach określonych wedle uznania Zarządu Spółki lub ustanowionego pełnomocnika (dalej: „**Obligacje serii D**”), z zastrzeżeniem ust. 2-3. -----
2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki postanawia, że wszystkie obligacje wyemitowane w ramach Programu, w tym Obligacje serii D, będą przedmiotem wniosków o wprowadzenie do alternatywnego systemu obrotu prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.-----
3. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki określa dla Obligacji serii D próg emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach na poziomie 5.000 (słownie: pięć tysięcy) Obligacji serii D. -----

**§ 2.**

Upoważnia się Zarząd Spółki do podejmowania wszelkich czynności faktycznych i prawnych dla wykonania niniejszej uchwały, w szczególności do: ustalania i przyjęcia szczegółowych warunków emisji Obligacji serii D, sporządzenia dokumentacji formalno-prawnej niezbędnej do emisji Obligacji serii D, wyboru

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

### § 3.

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

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

- za: 96.000, -----
- przeciw: 0, -----
- wstrzymujące się: 0. -----

Pan Przewodniczący stwierdził, że uchwała nr 4 została podjęta. -----



**UCHWAŁA NR 2/III/2025**  
**ZARZĄDU „WAN” S.A.**  
**Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE**  
**Z DNIA 12 MARCA 2025 ROKU**

**W SPRAWIE EMISJI OBLIGACJI ZWYKŁYCH NA OKAZICIELA SERII D W RAMACH  
BEZPROSPEKTOWEGO PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI I USTALENIA WARUNKÓW ICH EMISJI**

Zarząd spółki pod firmą “WAN” S.A. z siedzibą w Warszawie (adres: Al. Jana Pawła II 80/1, 00-175 Warszawa), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000018902, NIP: 5271252012, REGON: 011282079, o kapitale zakładowym w wysokości 9.600.000 zł, wpłaconym w całości („Spółka”), działając na podstawie upoważnienia udzielonego przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki w uchwale nr 4 z dnia 12 marca 2025 r. w sprawie wrażenia zgody na emisję obligacji serii D oraz w uchwale nr 3 z dnia 12 marca 2025 . w sprawie ustanowienia w Spółce bezprospektowego programu emisji obligacji, a także na podstawie art. 2 pkt 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach („**Ustawa o obligacjach**”) oraz art. 371 Kodeksu Spółek Handlowych, niniejszym podejmuje uchwałę o następującej treści:

**§ 1.**

1. Zarząd Spółki postanawia wyemitować do 19.000 (dziewiętnaście tysięcy) obligacji na okaziciela serii D, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 (tysiąc) złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 19.000.000,00 (dziewiętnaście milionów) złotych („**Obligacje**”), na następujących warunkach:
  - a) Obligacje będą obligacjami zwykłymi na okaziciela;
  - b) walutą emitowanych Obligacji będzie złoty (PLN);
  - c) cena emisyjna jednej Obligacji będzie nie wyższa niż jej wartość nominalna;
  - d) świadczenia z Obligacji będą określone i wypłacane wyłącznie w formie pieniężnej w walucie złoty (PLN);
  - e) Obligacje będą oprocentowane stopą zmienną zgodnie z zasadami wskazanymi w warunkach emisji Obligacji („**Warunki Emisji Obligacji**”);
  - f) oferta publiczna Obligacji prowadzona zgodnie z art. 33 pkt 1) Ustawy o obligacjach, w trybie oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE („**Rozporządzenie Prospektowe**”), ale która zgodnie z art. 37b ust. 1 z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, wymaga publikacji memorandum informacyjnego (oferta publiczna obligacji, w wyniku której zakładane wpływy brutto Emitenta na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1.000.000 EUR i mniej niż 5.000.000 EUR, i wraz z wpływami, które Spółka zamierzała uzyskać z tytułu takich ofert publicznych obligacji, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1.000.000 EUR i będą mniejsze niż 5.000.000 EUR);
  - g) próg emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o obligacjach zostanie określony na poziomie 5.000 (pięć tysięcy) Obligacji;

- h) Obligacje będą emitowane jako zabezpieczone;
  - i) Emitent ustanawia Zgromadzenie Obligatariuszy;
  - j) Obligacje będą podlegały rejestracji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
  - k) Obligacje będą przedmiotem wniosku o wprowadzenie w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;
2. Emisja Obligacji nastąpi w ramach Programu emisji Obligacji uruchomionego uchwałą Zarządu Spółki nr 1/III/2025 z dnia 12 marca 2025 r.
  3. Szczegółowe warunki oferty Obligacji, w tym w szczególności oprocentowanie, termin wykupu Obligacji, sposoby zabezpieczenia wiarygodności z tytułu Obligacji zostały określone w Warunkach Emisji Obligacji serii D oraz w pozostałej dokumentacji ofertowej.
  4. Zarząd niniejszym przyjmuje Warunki Emisji Obligacji serii D, które stanowią **Załącznik nr 1** do niniejszej uchwały.

## § 2.

Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.

### Załączniki:

Załącznik nr 1 – Warunki Emisji Obligacji serii D.

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

Podpis: **Aneta Zduńska**  
Elektronicznie podpisany przez Aneta Zduńska  
Data: 2025.03.12 16:44:27 +01'00'

Imię i nazwisko: Aneta Zduńska

Stanowisko: Członek Zarządu

Podpis: **Sergiusz Jan Kulka**  
Elektronicznie podpisany przez Sergiusz Jan Kulka  
Data: 2025.03.12 16:27:36 +01'00'

Imię i nazwisko: Sergiusz Kulka

Stanowisko: Członek Zarządu

## 7.5 Warunki Emisji Obligacji

**WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII D**

**SPÓŁKI POD FIRMA**

**„WAN” S.A.**

**(„WARUNKI EMISJI”)**



**Warszawa, 12 marca 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 zawieszono 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 7.1;
  - 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. **„Dzień Płatności”** oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
  - 1.1.11. **„Dzień Płatności Odsetek”** oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu. Dni Płatności Odsetek za poszczególne Okresy Odsetkowe zostały określone w pkt 14.4;

- 1.1.12. **„Dzień Roboczy”** oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dzień ustawowo wolny od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność w sposób umożliwiający podejmowanie czynności związanych z rejestracją lub przenoszeniem Obligacji i realizacją świadczeń z tytułu Obligacji;
- 1.1.13. **„Dzień Ustalenia Praw”** oznacza dzień, na który ustala się listę podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z Obligacji, przypadający na dwa Dni Robocze przed danym Dniem Płatności, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania odpowiednio natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta, (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta, (iv) wykupu Obligacji, który następuje po Dniu Wykupu, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się 2 (drugi) Dzień Roboczy po dniu, w którym kwota świadczenia została przekazana KDPW oraz (v) innych przypadków wskazanych w bezwzględnie obowiązujących przepisach prawa, dla których zastrzeżono inny dzień jako Dzień Ustalenia Praw;
- 1.1.14. **„Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania”** oznacza dzień przypadający na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa;
- 1.1.15. **„Dzień Przydziału”** oznacza dzień, w którym Emitent dokona przydziału Obligacji. Planowany Dzień Przydziału został określony w pkt 9.1;
- 1.1.16. **„Dzień Weryfikacji”** oznacza dzień, na który zostanie sporządzona Cykliczna Wycena, o której mowa w pkt 15.12.1;1.14.1.15.12.1
- 1.1.17. **„Dzień Wcześniejszego Wykupu”** oznacza odpowiednio dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta ustalony zgodnie z pkt 13.4 lub dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza ustalony zgodnie z pkt 13.3;
- 1.1.18. **„Dzień Wykupu”** oznacza dzień wskazany w pkt 12.1;
- 1.1.19. **„Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań”** ma znaczenie nadane w pkt 13.3.6 lit. a);
- 1.1.20. **„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 (właconym w całości), dla której prowadzona jest strona internetowa pod adresem [www.wan.com.pl](http://www.wan.com.pl), będącą emitentem Obligacji;
- 1.1.21. **„EUR”** lub **„euro”** oznacza jednostkę walutową wprowadzoną na początku trzeciego etapu Europejskiej Unii Gospodarczej i Walutowej na mocy Traktatu ustanawiającego Wspólnotę Europejską;
- 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 WAN 26 i W.A. 2000 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;
- 1.1.27. **„Kapitały Własne”** oznacza wartość bilansową skonsolidowanego kapitału własnego Grupy Emitenta wykazanego w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;
- 1.1.28. **„KDPW”** oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. oraz o ile z kontekstu nie wynika inaczej, system depozytowy prowadzony przez tę spółkę;
- 1.1.29. **„Kodeks Cywilny”** oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny;
- 1.1.30. **„Kodeks postępowania cywilnego”** oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego;
- 1.1.31. **„Kodeks Spółek Handlowych”** oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych;
- 1.1.32. **„Kontrahent Centralny”** oznacza licencjonowanego kontrahenta centralnego, za pośrednictwem, którego są rozliczane transakcje, które wykorzystują WIBOR i zabezpieczają ryzyko jego zmian, w szczególności LCH Ltd lub KDPW\_CCP S.A.;
- 1.1.33. **„Korekta”** oznacza określone zgodnie z pkt 14.13 wartość lub działanie, które jest stosowane, aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym;
- 1.1.34. **„Kwota Odsetek”** oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 14;
- 1.1.35. **„Kwota Wykupu”** oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji na dany Dzień Płatności;
- 1.1.36. **„Marża”** oznacza wartość procentową określoną w pkt 14.5.1, służącą do ustalenia Oprocentowania Obligacji;
- 1.1.37. **„Materiały informacyjne”** oznacza łącznie sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz przyjętymi przez Emitenta zasadami (polityką) rachunkowości (i) roczne jednostkowe i skonsolidowane raporty okresowe Emitenta, (ii) półroczne jednostkowe i skonsolidowane raporty okresowe Emitenta;
- 1.1.38. **„Memorandum Informacyjne”** oznacza memorandum informacyjne, o którym mowa w art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, sporządzone w związku z Ofertą;

- 1.1.39. „**Nieruchomość 1**” oznacza prawo własności do nieruchomości gruntowej zlokalizowanej na działce ewidencyjnej nr 71/2 w miejscowości Chrzczonowice, w powiecie skierniewickim, w gminie Kowiesy, o powierzchni 2,62 ha, dla której Sąd Rejonowy (IV Wydział Ksiąg Wieczystych) w Rawie Mazowieckiej prowadzi księgę wieczystą nr LD1R/00042259/4;
- 1.1.40. „**Nieruchomość 2**” oznacza prawo własności do nieruchomości gruntowej zlokalizowanej na działce ewidencyjnej nr 113 w miejscowości Chrzczonowice, w powiecie skierniewickim, w gminie Kowiesy, o powierzchni 3,03 ha, dla której Sąd Rejonowy (IV Wydział Ksiąg Wieczystych) w Rawie Mazowieckiej prowadzi księgę wieczystą nr LD1R/00034612/8;
- 1.1.41. „**Nieruchomość 3**” oznacza prawo własności do zabudowanej nieruchomości gruntowej zlokalizowanej na działce ewidencyjnej nr 89 w miejscowości Adamowice, w powiecie żyrardowskim, w gminie Mszczonów, o powierzchni 1,6 ha, dla której Sąd Rejonowy (V Wydział Ksiąg Wieczystych) w Żyrardowie prowadzi księgę wieczystą nr PL1Z/00036424/1;
- 1.1.42. „**Nieruchomość 4**” oznacza prawo własności do nieruchomości gruntowej zlokalizowanej na działce ewidencyjnej nr 90 w miejscowości Adamowice, w powiecie żyrardowskim, w gminie Mszczonów, o powierzchni 0,9 ha, dla której Sąd Rejonowy (V Wydział Ksiąg Wieczystych) w Żyrardowie prowadzi księgę wieczystą nr PL1Z/00018595/8;
- 1.1.43. „**Nieruchomość 5**” oznacza prawo własności do nieruchomości gruntowej lokalizowanej na działce ewidencyjnej nr 27 w miejscowości Wola Pękoszewska, w powiecie skierniewickim, w gminie Kowiesy, o powierzchni 4,57 ha, dla której Sąd Rejonowy (IV Wydział Ksiąg Wieczystych) w Rawie Mazowieckiej prowadzi księgę wieczystą nr LD1R/00033529/2;
- 1.1.44. „**Nieruchomości**” oznacza łącznie Nieruchomość 1, Nieruchomość 2, Nieruchomość 3, Nieruchomość 4 i Nieruchomość 5, a każda z osobna zwana **Nieruchomością**;
- 1.1.45. „**Obligacje**” oznacza emitowane przez Emitenta w ramach Programu, na podstawie Uchwały Emisyjnej, obligacje zwykłe na okaziciela serii D, których warunki emisji określają niniejsze Warunki Emisji;
- 1.1.46. „**Obligatariusz**” oznacza osobę, na której Rachunku Papierów Wartościowych jest zarejestrowana przynajmniej jedna Obligacja lub osobę uprawnioną z co najmniej jednej Obligacji zapisanej na Rachunku Zbiorczym, z zastrzeżeniem, że do czasu zarejestrowania Obligacji w KDPW za Obligatariusza będzie uważać się podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji;
- 1.1.47. „**Odsetki**” oznacza należne Obligatariuszom świadczenie okresowe z tytułu Obligacji, obliczane i należne zgodnie z pkt 14;
- 1.1.48. „**Ogłoszenie Braku Reprezentatywności**” oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający publicznego oświadczenia, że WIBOR przestał lub przestanie być reprezentatywny dla właściwego dla niego rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą WIBOR miał mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności;
- 1.1.49. „**Ogłoszenie Końca Publikacji**” oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że WIBOR przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następcą, który będzie nadal obliczał lub publikował WIBOR;
- 1.1.50. „**Oferta**” oznacza ofertę publiczną Obligacji na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przeprowadzaną w oparciu o Memorandum Informacyjne;

- 1.1.51. **„Okres Odsetkowy”** oznacza okres, od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. Dnia Przydziału (włącznie z tym dniem) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) oraz każdy następny okres trwający od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie) do następnego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia). Szczegółowe daty rozpoczęcia i zakończenia poszczególnych Okresów Odsetkowych zostały określone w pkt 14.4;
- 1.1.52. **„Okres Opóźnienia w Powiadomieniu”** ma znaczenie nadane w pkt 13.3.6 lit. f);
- 1.1.53. **„Oprocentowanie”** oznacza Stopę Bazową powiększoną o Marżę, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek, zgodnie z pkt 14.5.1;
- 1.1.54. **„Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26”** ma znaczenie nadane w pkt 16.16.1;
- 1.1.55. **„Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez W.A. 2000”** ma znaczenie nadane w pkt 16.116.2;
- 1.1.56. **„Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta”** ma znaczenie nadane w pkt 16.3;
- 1.1.57. **„Oświadczenie Zgodności”** ma znaczenie nadane w pkt 18.2;
- 1.1.58. **„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;
- 1.1.59. **„Podmiot Prowadzący Rachunek”** oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
- 1.1.60. **„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;
- 1.1.61. **„Podmioty Zależne Emitenta”** oznacza podmioty objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Emitenta;
- 1.1.62. **„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.
- 1.1.63. **„Prawo Restrukturyzacyjne”** oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne;
- 1.1.64. **„Prawo Upadłościowe”** oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe;
- 1.1.65. **„Program”** oznacza ustanowiony przez Emitenta na podstawie Uchwał o Programie bezprospektowy program emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych obligacji nie wyższej niż 50.000.000 zł (pięćdziesiąt milionów złotych);
- 1.1.66. **„Przypadek Naruszenia”** ma znaczenie nadane w pkt 13.3.3;
- 1.1.67. **„Rachunek Obligacji”** oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.1.68. **„Rachunek Papierów Wartościowych”** oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.1.69. **„Rachunek Zbiorczy”** oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie;

- 1.1.70. „**Regulacje ASO**” oznaczają obowiązujące regulaminy, uchwały, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez GPW określające zasady działania alternatywnego systemu obrotu Catalystr, w szczególności Regulamin ASO;
- 1.1.71. „**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;
- 1.1.72. „**Regulamin ASO**” oznacza Regulamin alternatywnego systemu obrotu (stan prawny na dzień 22 listopada 2024 r., z późniejszymi zmianami);
- 1.1.73. „**Regulamin GPW**” oznacza Regulamin GPW (stan prawny na dzień 15 listopada 2024 r., z późniejszymi zmianami);
- 1.1.74. „**Regulamin KDPW**” oznacza Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie (stan prawny na dzień 28 października 2024 r., z późniejszymi zmianami);
- 1.1.75. „**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;
- 1.1.76. „**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;
- 1.1.77. „**Statut**” oznacza statut Spółki;
- 1.1.78. „**Stopa Bazowa**” oznacza ustaloną zgodnie z pkt 14.7 – 14.22 stopę bazową, mającą zastosowanie do obliczenia Oprocentowania Obligacji;
- 1.1.79. „**Strona Internetowa Emitenta**” oznacza stronę internetową Emitenta dostępną pod adresem [www.wan.com.pl](http://www.wan.com.pl) lub innym, który go zastąpi;
- 1.1.80. „**Szczegółowe Zasady Działania KDPW**” oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych (stan prawny na dzień 18 listopada 2024 r., z późniejszymi zmianami);
- 1.1.81. „**Świadectwo Depozytowe**” oznacza świadectwo depozytowe w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie;
- 1.1.82. „**Uchwały Emisyjne**” oznacza łącznie uchwałę Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 4 z dnia 12 marca 2025 r. w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii D w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji oraz uchwałę Zarządu Emitenta nr 2/III/2025 z dnia 12 marca 2025 r. w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii D w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji i ustalenia warunków ich emisji;
- 1.1.83. „**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;

- 1.1.84. „**Ustawa AML**” oznacza ustawę z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu;
- 1.1.85. „**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;
- 1.1.86. „**Ustawa o Obrocie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi;
- 1.1.87. „**Ustawa o Ofercie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych;
- 1.1.88. „**Ustawa o Rachunkowości**” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości;
- 1.1.89. „**W.A. 2000**” oznacza spółkę „W.A. 2000” 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 0000129487, NIP: 5272268713, REGON: 016200927, o kapitale zakładowym w wysokości 14.340.000 zł (wpłaconym w całości),
- 1.1.90. „**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);
- 1.1.91. „**Warunki Emisji**” oznaczają niniejszy dokument, który stanowi warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach;
- 1.1.92. „**Wcześniejszy Wykup**” oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na warunkach określonych w pkt 13;
- 1.1.93. „**WIBOR**” oznacza wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate), którego administratorem jest GPW Benchmark S.A. i którego stawki ustalane są na fixingu zgodnie z „Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR”, a następnie publikowane w danym dniu roboczym przez wyżej wymienionego administratora, lub za pośrednictwem uprawnionych dystrybutorów informacji;
- 1.1.94. „**Wskaźnik Alternatywny**” oznacza wskaźnik referencyjny, ustalony zgodnie z pkt 14.11, który zastępuje WIBOR w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji;
- 1.1.95. „**Wskaźnik Zadłużenia Netto**” oznacza stosunek łącznej wartości Zadłużenia Finansowego Netto do Kapitałów Własnych, obliczany każdorazowo na dzień, na który sporządzono roczne lub odpowiednio półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta i ustalany na podstawie danych zawartych w opublikowanym przez Emitenta odpowiednio rocznym lub półrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;
- 1.1.96. „**Zadłużenie Finansowe**” oznacza skonsolidowane zadłużenie Grupy Emitenta (bez podwójnego liczenia) z tytułu:
  - i. pożyczonych środków pieniężnych, udostępnionych przez banki lub inne podmioty i osoby trzecie,
  - ii. obligacji lub innych dłużnych papierów wartościowych,

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

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

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

1.1.97. **„Zadłużenie Finansowe Netto”** oznacza łączną wartość bilansową skonsolidowanego Zadłużenia Finansowego Grupy Emitenta pomniejszoną o:

i. skonsolidowaną wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów posiadanych przez Grupę Emitenta,

ii. wartość depozytów ustanowionych w celu zabezpieczenia spłaty Zadłużenia Finansowego Grupy Emitenta,

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

1.1.98. **„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 uchylecia 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 D, 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 następcą 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 ponosi WAN 26 i W.A. 2000.

## **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 w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, która to oferta publiczna nie wymaga publikacji prospektu zgodnie z art. 3 ust. 2 Rozporządzenia 2017/1129, ale która zgodnie z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie wymaga publikacji Memorandum Informacyjnego (oferta publiczna Obligacji, w wyniku której zakładane wpływy brutto Emitenta na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1.000.000 EUR i mniej niż 5.000.000 EUR, i wraz z wpływami, które Emitent zamierzał uzyskać z tytułu takich ofert publicznych obligacji, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1.000.000 EUR i będą mniejsze niż 5.000.000 EUR).
- 3.4. Inwestor może złożyć zapis na Obligacje w formie pisemnej lub w postaci elektronicznej, w sposób szczegółowo określony w Memorandum Informacyjnym.

#### **4. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI**

- 4.1. Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona, z zastrzeżeniem postanowień art. 8 ust. 4 – 8 oraz art. 8a ust. 1 Ustawy o Obligacjach.
- 4.2. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować do dnia rejestracji Obligacji w KDPW – zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach i Ustawy o Obrocie, a od dnia rejestracji Obligacji w KDPW – zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach, Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW.
- 4.3. Po ustaleniu uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu Obligacji prawa z Obligacji nie mogą być przenoszone. Jeżeli Emitent nie spełni w terminie przewidzianym w Warunkach Emisji świadczeń z tytułu wykupu Obligacji albo spełni je tylko w części, możliwość przenoszenia praw z Obligacji zostanie przywrócona po upływie tego terminu, przy czym prawa z Obligacji nie będą mogły zostać przeniesione na klienta detalicznego w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie.
- 4.4. Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do Alternatywnego Systemu Obrotu. Emitent złoży do GPW wnioski 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 zł (jeden tysiąc złotych).
- 7.2. Cena emisyjna jednej Obligacji jest równa jej wartości nominalnej i wynosi 1.000 zł (jeden tysiąc złotych).

#### **8. WIELKOŚĆ EMISJI**

- 8.1. Przedmiotem emisji (Oferty) jest nie więcej niż 19.000 (dziewiętnaście tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 19.000.000 (dziewiętnaście milionów) złotych.
- 8.2. Ostateczna liczba i łączna wartość nominalna wyemitowanych Obligacji zostanie określona wskutek rejestracji Obligacji w KDPW, po dokonaniu przez Emitenta przydziału Obligacji pod warunkiem ich zarejestrowania w KDPW.

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

- 9.1. Planowanym Dniem Przydziału jest dzień 25 marca 2025 r.
- 9.2. Planowanym Dniem Emisji jest dzień 26 marca 2025 r.
- 9.3. Przydział Obligacji zostanie dokonany pod warunkiem:
  - 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 WAN 26 i W.A. 2000,
- b) Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26,
- c) Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez W.A. 2000,

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

## **10. PRÓG EMISJI**

10.1. Emitent określił próg emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach na poziomie 5.000 (słownie: 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 (premi) z tytułu Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Emitenta, o którym mowa w pkt 13.4.1.

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

11.3. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.

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

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

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

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

## **12. WYKUP OBLIGACJI**

- 12.1. Dniem Wykupu jest dzień 25 marca 2029 r.
- 12.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 13, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**”):
- 12.2.1. na żądanie Obligatariusza zgodnie z pkt 13.3. lub
- 12.2.2. na żądanie Emitenta zgodnie z pkt 13.4.
- 12.3. Jeżeli Dzień Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, Obligacje zostaną wykupione w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Wykupu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.
- 12.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek, a w przypadku Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta także premii, o której mowa w pkt 13.4.7.
- 12.5. Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.
- 12.6. Zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 3 Ustawy o Obligacjach, Emitent przewiduje możliwość zaliczenia wierzytelności z tytułu wykupu Obligacji na poczet ceny nabycia obligacji emitowanych w przyszłości.

## **13. WCZEŚNIEJSZY WYKUP OBLIGACJI**

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

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

13.3. Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza

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

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

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

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

13.3.3. Inne przypadki Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza

W przypadku, gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej („**Przypadki Naruszenia**”), każdy Obligatariusz może żądać wczesniejszego 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 jakiegokolwiek 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. Jakikolwiek Zadłużenie Finansowe Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta, w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych (przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy może na wniosek Emitenta ustalić wyższy limit), nie zostanie spłacone w terminie.
- ii. Zadłużenie Finansowe Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych (przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy może na wniosek Emitenta ustalić wyższy limit), w sposób prawnie skuteczny zostanie postawione w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego Zadłużenia Finansowego na skutek naruszenia warunków umowy będącej podstawą takiego Zadłużenia Finansowego i stan wymagalności nie zostanie usunięty w okresie przewidzianym w takiej umowie na usunięcie takiego naruszenia (w tym spłatę), a w przypadku braku takiego okresu w okresie 14 (czternastu) dni od dnia postawienia w stan wymagalności i jednocześnie Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta nie dokona zapłaty takich należności postawionych w stan wymagalności w terminie.

e) Naruszenie Wskaźnika Zadłużenia Netto:

Wskaźnik Zadłużenia Netto (po zaokrągleniu do części setnych) będzie wyższy niż 1,00 (jeden), chyba że Zgromadzenie Obligatariuszy wyrazi w formie uchwały zgodę na czasowe przekroczenie Wskaźnika Zadłużenia Netto.

f) Inne obligacje

- i. Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta podejmie decyzję o przydziale obligacji, których termin wykupu/spłaty przypada przed Dniem Wykupu, chyba że środki pieniężne pozyskane w ten sposób zostaną w całości przeznaczone na wykup Obligacji lub refinansowanie istniejących zobowiązań finansowych, o terminie wykupu/spłaty przypadającym przed Dniem Wykupu, z zastrzeżeniem możliwości dokonania przydziału przez Emitenta lub podmiot z Grupy Emitenta obligacji emitowanych na warunkach rynkowych o terminie wykupu/spłaty przypadającym przed Dniem Wykupu w łącznej kwocie nie wyższej niż łączna wartość nominalna obligacji Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta wykupionych po Dniu Emisji.
- ii. Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta wykupi lub dokona nabycia w celu umorzenia lub podejmie decyzję o wcześniejszym wykupie innych obligacji o terminie zapadalności przypadającym po terminie zapadalności Obligacji, chyba że taki wcześniejszy wykup wynika z obligatoryjnego (częściowego) wykupu takich obligacji dokonywanego zgodnie z warunkami ich emisji w związku ze sprzedażą przedmiotu zabezpieczenia takich obligacji lub Emitent dokona równoczesnego wykupu wszystkich nieumorzonych Obligacji.

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

g) Zysk. Wypłata dywidendy:

Bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji Emitent dokona wypłat z tytułu uczestnictwa w spółce na rzecz 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) o wartości przekraczającej jednorazowo lub łącznie w okresie kolejnych 12 miesięcy kalendarzowych 40% zysku netto za poprzedni rok obrotowy, przy czym nie więcej niż 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 (tj. 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, nabydzie obligacje lub dokona innej podobnej transakcji mającej na celu udzielenie finansowania podmiotowi spoza Grupy Emitenta, z wyłączeniem:

- (a) nabywania polskich obligacji skarbowych;
- (b) lokowania środków pieniężnych w bankach prowadzących działalność w Polsce;
- (c) udostępnienia finansowania dłużnego spółkom celowym lub podmiotom będącym wspólnikami w spółkach celowych, które to spółki są podmiotami powiązanymi z Emitentem oraz są odpowiedzialne za projekt prowadzony przez Grupę Emitenta pod warunkiem, że środki umożliwią realizację lub będą związane z realizacją projektu prowadzonego wspólnie z Grupą Emitenta; oraz

(d) innych transakcji zawartych po Dniu Emisji Obligacji, których łączna kwota, rozumiana jako nierozliczone saldo na dany dzień, nie przekracza łącznie w żadnym czasie kwoty równej co najmniej 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych lub równowartości tej kwoty w innej walucie.

j) Udzielanie zabezpieczenia za zobowiązania podmiotów spoza Grupy Emitenta:

- i. Bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta udzieli po Dniu Emisji Obligacji poręczenia za zobowiązania podmiotu spoza Grupy Emitenta, z wyłączeniem: (i) poręczeń za zobowiązania spółek celowych lub podmiotów będących 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 niewygastłych 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:

- ii. 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.
- iii. Zostanie podjęta przez organ Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta jakakolwiek uchwała, o których mowa powyżej.
- iv. Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta podejmie jakiegokolwiek 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.
- v. Zostanie wyznaczony tymczasowy nadzorca sądowy lub zarządca przymusowy przedsiębiorstwa Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta.

n) Egzekucja:

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

o) Rozwiązanie Emitenta lub zmiana siedziby

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

p) Zmiana kontroli

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

q) Oświadczenia i zapewnienia Emitenta

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

r) Obstrukcja Zgromadzenia Obligatariuszy:

Emitent:

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

s) Brak notowania Obligacji w ASO:

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

t) Niewykonywanie obowiązków informacyjnych:

- i. Emitent nie wypełni lub nieprawidłowo wypełni obowiązki informacyjne wskazane w pkt 18 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 18.1 Warunków Emisji, informacji o poziomie tych wskaźników w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia publikacji skonsolidowanego raportu rocznego lub półrocznego.

u) Wartość Hipotek

Poziom Wskaźnika LTV na Dzień Weryfikacji będzie wyższy niż 80% (osiemdziesiąt procent) i Emitent nie doprowadzi do obniżenia poziomu Wskaźnika LTV w terminie i na zasadach przewidzianych w pkt 15.12.2 Warunków Emisji.

v) Zabezpieczenie Obligacji, umowa z Administratorem Zabezpieczeń i Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta

- i. Emitent nie doprowadzi do terminowego złożenia wniosku o wpisanie Hipoteki w działach IV odpowiednich ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości, tj. w terminie przewidzianym w pkt 15.6 Warunków Emisji.
- ii. Emitent nie doprowadzi do terminowego ustanowienia Hipoteki, tj. w terminie przewidzianym w pkt 15.7 Warunków Emisji Hipoteka nie zostanie wpisana w działach IV odpowiednich ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości.
- iii. Hipoteka zostanie wykreślona z księgi wieczystej lub utraci najwyższe pierwszeństwo.
- iv. Umowa przelewu wierzytelności z umów ubezpieczenia, o której mowa w pkt 15.15 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 i nie zostanie ustanowiony nowy Administrator Zabezpieczeń.
- vi. Emitent nie złoży w terminie 5 Dni Roboczych od Dnia Emisji Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń.

13.3.4. Emitent zobowiązuje się do informowania (w sposób wskazany w pkt 19) 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 19.1) Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczeń i Firmy Inwestycyjnej o jakimkolwiek przypadku wystąpienia zdarzeń opisanych w pkt 13.3, gdy zdarzenie takie trwać będzie co najmniej 3 (trzy) Dni Robocze od dnia powzięcia przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu - nie później niż w kolejnym Dniu Roboczym po upływie takiego okresu 3 (trzech) Dni Roboczych od dnia powzięcia przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu.

13.3.5. Jeżeli stan faktyczny stanowiący Przypadek Naruszenia przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte przed datą zgłoszenia żądania Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatariusza przez któregokolwiek z Obligatariuszy, o czym Emitent zawiadomi Obligatariuszy w sposób wskazany w pkt 19, wystąpienie danego zdarzenia nie będzie uważane za stanowiące Przypadek Naruszenia stanowiący podstawę żądania Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatariusza. Za Przypadek Naruszenia nie będzie uważane także wystąpienie takiego zdarzenia, które spełnia chociażby jeden z następujących warunków (i) na wystąpienie takiego zdarzenia wyraziło zgodę Zgromadzenie Obligatariuszy w formie uchwały, (ii) pomimo wystąpienia takiego zdarzenia, Zgromadzenie Obligatariuszy podjęło uchwałę o braku zgody na składanie przez Obligatariuszy żądań Wcześniejszego Wykupu.

13.3.6. Procedura Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza:

- a) Żądanie Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatariusza może zostać zgłoszone przez Obligatariusza od dnia, w którym Emitent zawiadomił lub powinien był zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt 13.3.4, do upływu 30 (trzydziestu) dni od daty, w której Obligatariusze zostali poinformowani przez Emitenta o wystąpieniu takiego Przypadku Naruszenia („**Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań**”);
- b) Zawiadomienie z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza powinno zostać przesłane przez Obligatariusza Emitentowi oraz właściwemu Podmiotowi Prowadzącemu Rachunek w formie pisemnej lub w formie elektronicznej (w rozumieniu art. 78<sup>1</sup> Kodeksu Cywilnego);
- c) Zawiadomienie z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza powinno wskazywać:
  - i. liczbę posiadanych przez Obligatariusza Obligacji objętych żądaniem wcześniejszego wykupu,
  - ii. odpowiednią, trwającą okoliczność określoną w pkt 13.3.1 lub 13.3.2 albo trwający Przypadek Naruszenia stanowiące podstawę żądania wykupu Obligacji przez Obligatariusza;
- d) Obligatariusz wraz z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza powinien przedstawić dokument potwierdzający zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu;
- e) Emitent zobowiązany będzie dokonać Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza w terminie 30 (trzydzieści) dni od Dnia Zakończenia Przyjmowania Żądań, z zastrzeżeniem lit. f) poniżej;
- f) W przypadku gdy Emitent nie poinformuje Obligatariuszy o wystąpieniu Przypadku Naruszenia przez okres 30 (trzydziestu) dni od dnia, w którym Emitent powinien tego dokonać zgodnie z pkt 13.3.4 („**Okres Opóźnienia w Powiadomieniu**”), Emitent zobowiązany będzie dokonać Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza w odniesieniu do Obligacji objętych danym żądaniem Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza w terminie:
  - i. 15 (piętnaście) Dni Roboczych od dnia upływu Okresu Opóźnienia w Powiadomieniu – w odniesieniu do żądań Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariuszy zgłoszonych w Okresie Opóźnienia w Powiadomieniu;
  - ii. 15 (piętnaście) Dni Roboczych od dnia zgłoszenia przez danego Obligatariusza żądania Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariuszy – w odniesieniu do żądań Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariuszy zgłoszonych po upływie Okresu Opóźnienia w Powiadomieniu, a przed Dniem Zakończenia Przyjmowania Żądań.

13.4. Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta

13.4.1. 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 15.12.3, 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:

<b>Okres Odsetkowy, w którym następuje Wcześniejszy Wykup</b>	<b>Wartość premii</b>
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	23 września 2025 r.	25 września 2025 r.	Zależna od Dnia Przydziału
2.	25 września 2025 r.	23 marca 2026 r.	25 marca 2026 r.	181
3.	25 marca 2026 r.	23 września 2026 r.	25 września 2026 r.	184
4.	25 września 2026 r.	23 marca 2027 r.	25 marca 2027 r.	181
5.	25 marca 2027 r.	23 września 2027 r.	25 września 2027 r.	184
6.	25 września 2027 r.	23 marca 2028 r.	25 marca 2028 r.	182
7.	25 marca 2028 r.	21 września 2028 r.	25 września 2028 r.	184
8.	25 września 2028 r.	22 marca 2029 r.	25 marca 2029 r.	181

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 na zasadach określonych w pkt 15 Warunków Emisji, Marża obowiązująca od 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 15.14 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:
- 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;
  - Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR Komisja Nadzoru Finansowego;
  - Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Narodowy Bank Polski;
  - 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 miesiące 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 19 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 marca 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. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za wykonanie przez WAN 26 lub W.A. 2000 zobowiązań będących przedmiotem Hipoteki.
- 15.2. Na moment rozpoczęcia emisji Obligacji, wierzytelności z Obligacji są niezabezpieczone.
- 15.3. Rejestracja Obligacji w KDPW 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 do kwoty 28.500.000 (dwadzieścia osiem milionów pięćset tysięcy 00/100) złotych (suma hipoteki), tj. do kwoty nie niższej niż 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji.

15.5. Emitent zobowiązuje się spowodować, że WAN 26 będąca na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji właścicielem Nieruchomości 1, Nieruchomości 2, Nieruchomości 3 i Nieruchomości 4 oraz W.A. 2000 będąca na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji właścicielem Nieruchomości 5 nie później niż w Dniu Przydziału złożą na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenia w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki.

15.6. 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.

15.7. Termin ustanowienia Hipoteki

Hipoteka zostanie ustanowiona na najwyższym (pierwszym) miejscu hipotecznym w terminie do 31 marca 2026 r. Przez ustanowienie Hipoteki rozumie się dokonanie odpowiednich wpisów w działach IV właściwych ksiąg wieczystych prowadzonych dla każdej z Nieruchomości.

15.8. Wycena przedmiotów Hipoteki

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

Uprawniony rzeczoznawca majątkowy (Alojzy Kiziniewicz (Rzeczoznawca Majątkowy nr uprawnień 15)) dokonał niezależnej wyceny każdego z przedmiotów Hipoteki. 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	5.869.000 PLN	Wyciąg z operatu szacunkowego nieruchomości gruntowej - Chrzczonowice dz. nr 71/2 (obręb 0006) gmina Kowiesy, powiat skierniewicki, woj. łódzkie z dnia 28 lutego 2025 r.	Załącznik nr 2 do Warunków Emisji
Nieruchomość 2	5.975.000 PLN	Wyciąg z operatu szacunkowego nieruchomości gruntowej - Chrzczonowice dz. nr 113 (obręb 0006) gmina Kowiesy, powiat skierniewicki, woj. łódzkie z dnia 28 lutego 2025 r.	Załącznik nr 3 do Warunków Emisji
Nieruchomość 3	3.155.000 PLN	Wyciąg z operatu szacunkowego nieruchomości gruntowej - Adamowice dz. nr 89 (obręb 0001) gmina Mszczonów, powiat żyrardowski, woj. mazowieckie z dnia 28 lutego 2025 r.	Załącznik nr 4 do Warunków Emisji
Nieruchomość 4	1.775.000 PLN	Wyciąg z operatu szacunkowego nieruchomości gruntowej - Adamowice dz. nr 90 (obręb 0001) gmina Mszczonów, powiat żyrardowski, woj. mazowieckie z dnia 28 lutego 2025 r.	Załącznik nr 5 do Warunków Emisji
Nieruchomość 5	7.945.000 PLN	Wyciąg z operatu szacunkowego nieruchomości gruntowej – Wola Pękoszewska dz. nr 27 (obręb 0023) gmina Kowiesy, powiat skierniewicki, woj. łódzkie z dnia 28 lutego 2025 r.	Załącznik nr 6 do Warunków Emisji
<b>Razem:</b>	<b>24.719.000 PLN</b>		

*\* Bieżąca wartość Nieruchomości określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego metodą korygowania ceny średniej. Bieżąca wartość Nieruchomości przy zastosowaniu podejścia mieszanego i przyszła wartość Nieruchomości przy zastosowaniu podejścia dochodowego zostały wskazane w skrócie wyceny dołączonym do Warunków Emisji.*

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

15.9. Istniejące obciążenia na przedmiotach Hipoteki

Na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji dział IV ksiąg wieczystych prowadzonych odpowiednio dla Nieruchomości 1 i Nieruchomości 2 są wolne od jakichkolwiek wpisów.

Na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji w działach IV ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości 3 i Nieruchomości 4 wpisane jest hipoteka umowna na rzecz Faktoria sp. z o.o. na kwotę 5.500.000 (pięć milionów pięćset tysięcy) złotych każda („**Istniejące Obciążenie na Nieruchomości 3 i Nieruchomości 4**”). W dniu 30 stycznia 2025 r. Faktoria sp. z o.o. złożyła oświadczenie o zrzeczeniu się hipoteki i zgodzie na wykreślenie Istniejącego Obciążenia na Nieruchomości 3 i Nieruchomości 4 z księgi wieczystej prowadzonej odpowiednio dla Nieruchomości 3 i Nieruchomości 4. W dniu 05 marca 2025 r. Emitent złożył drogą korespondencyjną w odpowiednim sądzie wieczystoksięgowym wniosek o wykreślenie hipoteki, o której mowa w zdaniu pierwszym tego akapitu. Emitent przedłożył Administratorowi Zabezpieczeń i Firmie Inwestycyjnej zgodę Faktoria sp. z o.o. na wykreślenie hipoteki wraz z potwierdzeniem złożenia wniosku, o którym mowa w zdaniu poprzednim.

Jeżeli do czasu złożenia wniosku o wpis Hipoteki, Nieruchomość 3 lub Nieruchomość 4 będzie obciążona Istniejącym Obciążeniem na Nieruchomości 3 i Nieruchomości 4, Emitent zapewni, że Hipoteka zostanie wpisana na bezpośrednio kolejnym (drugim) miejscu hipotecznym, z zastrzeżeniem, że po wykreśleniu (zwolnieniu) Istniejącego Obciążenia na Nieruchomości 3 i Nieruchomości 4, Hipoteka zostanie wpisana na najwyższym (pierwszym) miejscu hipotecznym.

Na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 5 wpisana jest hipoteka umowna na rzecz GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka Partnerska na kwotę 23.683.500 (dwadzieścia trzy miliony sześćset osiemdziesiąt trzy tysiące pięćset) złotych („**Istniejące Obciążenie na Nieruchomości 5**”). Emitent zobowiązuje się doprowadzić w terminie 10 Dni Roboczych od dnia wykupu obligacji serii B Emitenta do złożenia przez W.A. 2000 w odpowiednim sądzie wieczystoksięgowym wniosku o wykreślenie hipoteki, o której mowa w zdaniu pierwszym tego akapitu.

Jeżeli do czasu złożenia wniosku o wpis Hipoteki, Nieruchomość 5 będzie obciążona Istniejącym Obciążeniem na Nieruchomości 5, Emitent zapewni, że Hipoteka zostanie wpisana na bezpośrednio kolejnym (drugim) miejscu hipotecznym, z zastrzeżeniem, że po wykreśleniu (zwolnieniu) Istniejącego Obciążenia na Nieruchomości 5, Hipoteka zostanie wpisana na najwyższym (pierwszym) miejscu hipotecznym.

15.10. Istniejące niezarejestrowane zmiany w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości

Na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1 brak jest niezarejestrowanych zmian.

Na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 2 jako właściciel prawa własności wskazana jest spółka WAN 20 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („**WAN 20**”). Wskutek przeniesienia całego majątku WAN 20 (jako spółki przejmowanej) na WAN 26 (jako spółki przejmującej) w trybie łączenia się przez przejście zgodnie z art. 491 §1 pkt 1 Kodeksu Spółek Handlowych, prawo własności do Nieruchomości 2 zostało przeniesione na WAN 26 z dniem rejestracji połączenia tych podmiotów, tj. z dniem 06 sierpnia 2024 r. W dniu 11 marca 2025 r. WAN 26 złożył drogą korespondencyjną w odpowiednim sądzie wieczystoksięgowym wniosek o zmianę danych właściciela Nieruchomości 2 na WAN 26. Emitent przedłożył Administratorowi Zabezpieczeń i Firmie Inwestycyjnej potwierdzenie złożenia wniosku, o którym mowa w zdaniu poprzednim. Na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji zmiana, o której mowa w zdaniu poprzednim nie została zarejestrowana w dziale II księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 2.

Na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości 3 i Nieruchomości 4 nie zostało wykreślone Istniejące Obciążenie na Nieruchomości 3 i Nieruchomości 4.

Na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 5 brak jest niezarejestrowanych zmian.

15.11. Opis sposobu zaspokojenia z przedmiotu Hipoteki

15.11.1. 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 Obligatoriuszy, w którym zażąda od Administratora Zabezpieczeń podjęcia działań zmierzających do zaspokojenia Zabezpieczonych Wierzytelności, Administrator Zabezpieczeń przystąpi do zaspokojenia wierzytelności z zabezpieczenia Obligacji. Obligatoriusz 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. Obligatoriusz 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.

15.11.2. W przypadku uzyskania kompletnego stanowiska Obligatoriusza, Administrator Zabezpieczeń zawiadomi Emitenta, WAN 26 i W.A. 2000, co najmniej za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres email: [zarzad@wan.com.pl](mailto:zarzad@wan.com.pl), lub na piśmie listem poleconym na adres siedziby Emitenta o powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji i wyznaczyci 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 Obligatoriuszy z przedmiotu Hipoteki.

15.11.3. 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.

15.11.4. Administrator Zabezpieczeń działając w imieniu własnym, lecz na rzecz Obligatoriuszy 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 i Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez W.A. 2000 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 wobec WAN 26 oraz W.A. 2000 z przedmiotu zabezpieczenia będzie zmierzać do zajęcia Nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia, licytacji przedmiotu zabezpieczenia oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji przedmiotu zabezpieczenia między Obligatoriuszy.

15.11.5. 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.

15.11.6. 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.

## 15.12. Cykliczna wycena przedmiotów Hipoteki

15.12.1. 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 kwietnia 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.

15.12.2. Jeżeli według stanu na Dzień Weryfikacji łączna wartość nominalna wyemitowanych i niewykupionych Obligacji będzie wyższa niż 80% (osiemdziesiąt procent) łącznej wartości przedmiotów Hipoteki określonej w Cyklicznej Wycenie („**Wskaźnik LTV**”), Emitent dokona, w terminie 30 dni od Dnia Weryfikacji, Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta takiej liczby Obligacji, aby łączna wartość nominalna wyemitowanych i niewykupionych Obligacji po takim Wcześniejszym Wykupie pozwalała na zachowanie Wskaźnika LTV na poziomie nie wyższym niż 80% (osiemdziesiąt procent) („**Obligatoryjny Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta**”).

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

15.13. 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.

15.14. Szczególne zbycie przedmiotu Hipoteki

15.14.1. WAN 26 lub W.A. 2000 może dokonać sprzedaży przedmiotu Hipoteki, do którego posiada prawo własności, z zastrzeżeniem spełnienia łącznie poniższych warunków:

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

Jeżeli cena sprzedaży przedmiotu Hipoteki będzie wyższa niż łączna wartość wyemitowanych i niewykupionych Obligacji powiększona o narosłe odsetki do dnia Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, o którym mowa w pkt ii. powyżej i należną premię, o której mowa w pkt 13.4.7 Warunków Emisji („**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 WAN 26 lub W.A. 2000.

15.14.2. Po dokonaniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, o którym mowa w pkt 15.14.1 iii. Warunków Emisji, Firma Inwestycyjna jako Agent Emisji 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 odpowiednio takiego Dnia Wcześniejszego Wykupu lub Dnia Wykupu. W przypadku, gdyby wpływ środków pieniężnych ze sprzedaży przedmiotu Hipoteki na rachunek bankowy Firmy Inwestycyjnej uzależniony był od wydania Oświadczenia Agenta 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 15.14.1 iii. 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.

15.15. Przelew wierzytelności z tytułu polis ubezpieczeniowych Nieruchomości

15.15.1. Na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji, Nieruchomości nie stanowią przedmiotu umowy ubezpieczenia stwierdzonej polisą. Objęcie Nieruchomości polisą ubezpieczeniową może nastąpić po Dniu Emisji.

15.15.2. W przypadku objęcia Nieruchomości polisą (polisami) ubezpieczeniową, Emitent zobowiązuje się doprowadzić do zawarcia przez odpowiednio WAN 26 lub W.A. 2000 (jako ubezpieczających) 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 WAN 26 lub W.A. 2000 a Administratorem Zabezpieczeń nastąpi przelew wierzytelności przysługującej ubezpieczającemu wobec firmy ubezpieczeniowej z tytułu prawa odszkodowawczego, jak również z tytułu każdej kolejnej umowy ubezpieczenia, stwierdzonej kolejną polisą („**Cesja praw z polis**”).

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

15.15.4. Zabezpieczenie w postaci Cesji praw z polis ustanowione zostanie do czasu spełnienia wszystkich roszczeń z tytułu Obligacji. Wierzytelność wynikająca z Cesji praw z polis nie będzie stanowić przedmiotu żadnego zabezpieczenia ani Emitent, ani WAN 26, ani W.A. 2000 nie obciążą w żaden sposób tego prawa ani nim nie rozporządzi, z zastrzeżeniem zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji.

## 16. OŚWIADCZENIA O Poddaniu się EGZEKUCJI

- 16.1. Emitent zobowiązuje się spowodować, że w dniu 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 1, Nieruchomości 2, Nieruchomości 3 i Nieruchomości 4 stanowiących przedmiot Hipoteki (jako część hipoteki łącznej), co do obowiązku zapłaty kwoty do 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r. („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26**”). Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26 zostanie złożone w formie aktu notarialnego na rzecz Administratora Zabezpieczeń działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy w tym samym dniu oraz przed tym samym notariuszem, który będzie sporządzić oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki. Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji, wygasa uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26 klauzuli wykonalności.
- 16.2. Dodatkowo Emitent zobowiązuje się spowodować, że w dniu złożenia przez WAN 26 oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki, przy czym nie później niż do Dnia Przydziału, W.A. 2000 ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego podda się egzekucji z Nieruchomości 5 stanowiącej przedmiot Hipoteki (jako część hipoteki łącznej), co do obowiązku zapłaty kwoty do 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r. („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez W.A. 2000**”). Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez W.A. 2000 zostanie złożone w formie aktu notarialnego na rzecz Administratora Zabezpieczeń działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy w tym samym dniu oraz przed tym samym notariuszem, który będzie sporządzić oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki. Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji, wygasa uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez W.A. 2000 klauzuli wykonalności.
- 16.3. Zgodnie z Umową AZ oraz Warunkami Emisji Emitent zobowiązuje się ustanowić nie później niż w terminie 5 Dni Roboczych od Dnia Emisji tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego podda się dobrowolnej egzekucji, co do obowiązku zapłaty kwoty do 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, przy czym Administrator 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 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.

Emitent zobowiązuje się dostarczyć niezwłocznie, przy czym nie później niż w terminie 3 Dni Roboczych od dnia złożenia Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta, oryginał tego oświadczenia

lub jego kopię poświadczoną notarialnie do Administratorowi Zabezpieczeń i Firmy Inwestycyjnej, przy czym dopuszcza się dostarczenie Firmie Inwestycyjnej skanu takiego oświadczenia, pod warunkiem potwierdzenia przez Administratora Zabezpieczeń otrzymania go 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.

## **17. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY**

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

## **18. OBOWIĄZKI INFORMACYJNE**

- 18.1. Emitent będzie publikował Materiały Informacyjne dotyczące Emitenta na Stronie Internetowej Emitenta oraz zgodnie z obowiązującymi Emitenta przepisami dotyczącymi przekazywania sprawozdań finansowych w terminach określonych w tych przepisach oraz zgodnie z postanowieniami Regulacji ASO.
- 18.2. Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej Emitenta również wszelkie inne informacje i dokumenty, które Emitent – jako emitent Obligacji – obowiązany jest przekazywać Obligatariuszom lub do publicznej wiadomości zgodnie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego lub regulacji obowiązujących Emitenta.
- 18.3. Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej Emitenta, nie później niż w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od dnia opublikowania właściwego Materiału Informacyjnego, oświadczenie o spełnieniu lub niespełnieniu warunków wskazanych w pkt 13.3.3 za okres danego półrocza kalendarzowego („Oświadczenie Zgodności”).
- 18.4. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na Stronie Internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach, Emitent będzie przekazywać w formie drukowanej Firmie Inwestycyjnej pełniącej funkcję agenta dokumentacyjnego w rozumieniu art. 16 Ustawy o obligacjach – w terminie nie dłuższym niż 10 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na Stronie Internetowej Emitenta.

## **19. ZAWIADOMIENIA**

- 19.1. Bez uszczerbku dla wszelkich dodatkowych wymogów przewidzianych przez bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa, Regulacje KDPW lub Regulacje ASO, wszelkie zawiadomienia i informacje kierowane przez Emitenta do Obligatariuszy będą publikowane na Stronie Internetowej Emitenta, z wyłączeniem sytuacji odrębnie uregulowanych w Memorandum Informacyjnym.
- 19.2. Wszelkie zawiadomienia skierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres siedziby Emitenta wraz ze Świadcstwem Depozytowym lub innym dokumentem potwierdzającym zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza na dzień sporządzenia zawiadomienia.

## **20. ZMIANA TREŚCI WARUNKÓW EMISJI**

- 20.1. Do Dnia Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji poprzez udostępnienie Inwestorom aneksu do Warunków Emisji. Inwestorom, którzy złożyli zapis na Obligacje przysługiwać będzie prawo do uchylenia się od skutków złożonego zapisu w terminie 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.
- 20.2. 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 polis, (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 WAN26, na warunkach wskazanych w niniejszych Warunkach Emisji.
- 20.3. 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.

## **21. PRZEDAWNIEŃ ZOBOWIĄZAŃ Z OBLIGACJI**

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

## **22. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA**

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

## **23. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

- 23.1. W sprawach związanych z Obligacjami, Firma Inwestycyjna działa wyłącznie jako pełnomocnik Emitenta i nie ponosi żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Odsetek oraz wykupu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji.
- 23.2. W sprawach związanych z Obligacjami, Agent 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 Poręczyciela.
- 23.3. Agent Płatniczy, Agent Kalkulacyjny, Firma Inwestycyjna ani Administrator Zabezpieczeń nie dokonują weryfikacji lub oceny ryzyka Emitenta ani Poręczyciela oraz ryzyka inwestycji w Obligacje.
- 23.4. 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.

## **24. 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 12 marca 2025 r.

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

**Sergiusz**  
**Jan Kulka**  
Elektronicznie  
podpisany przez  
Sergiusz Jan Kulka  
Data: 2025.03.12  
21:56:57 +01'00'

**Aneta**  
**Zdulska**  
Elektronicznie  
podpisany przez  
Aneta Zdulska  
Data: 2025.03.12  
21:51:54 +01'00'

## Załącznik nr 1 do Warunków Emisji

### REGULAMIN ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

#### Postanowienia Ogólne

##### § 1

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

##### § 2

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

#### Zwoływanie Zgromadzenia Obligatariuszy

##### § 3

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje Emitent:
  - a) z zastrzeżeniem ust. 2 poniżej, na żądanie Obligatariusza lub Obligatariuszy reprezentujących przynajmniej 1/10 łącznej wartości nominalnej Obligacji, z wyłączeniem Obligacji posiadanych przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o Rachunkowości oraz Obligacji umorzonych („**Skorygowana Łączna Wartość Nominalna Obligacji**”); albo
  - b) z własnej inicjatywy.
2. Zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy w celu przeprowadzenia głosowania nad uchwałą, o której mowa w pkt 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. 78<sup>1</sup> 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 lub Poręczenia;
  - 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 - Skróc wyceny Nieruchomości 1

OPERAT SZACUNKOWY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ

Chrzczonowice, dz. Nr 71/2

**WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO  
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ**

miejsowość	Chrzczonowice	powiat	skierniewicki
gmina	Kowiesy	województwo	łódzkie

nr działek/ obręb	71/2 z obrębu 6 Chrzczonowice	zamawiający	WAN S.A.
nr KW	LD1R/00042259/4	data wizji	14.02.2025 r.
cel wyceny	Zabezpieczenie wiarytelności z tytułu obligacji	data wyceny	28.02.2025 r.

Zbiornicze cechy nieruchomości		Opis / Ocena cechy	
Powierzchnia użytkowa docelowego obiektu	[m <sup>2</sup> ]	8 872 (*)	
Powierzchnia gruntu	[m <sup>2</sup> ]	26.200	
Stan prawny		Własność gruntu i naniesień	
Lokalny rynek		Dobry	
Lokalizacja / Środowisko		Dobry	
Otoczenie / Sąsiedztwo		Dobry	
Zagospodarowanie działki		Dobry (**)	
Rodzaj zabudowy	Ilość kondygnacji	Wolnostojąca (**)	1 (logistyka, ekspozycja) 1-3 (cz. biurowo-socjalna)
Atrakcyjność rynkowa	Styl architektoniczny	Dobry (**)	Hala
Pomieszczenia socjalne	Pomieszczenia techniczne	Dobry (**)	Dobry (**)
Technologia	Funkcjonalność	Mieszana	Dobry (**)
Stan techniczny	Jakość wykonania	Dobry (**)	Dobry (**)
Stan funkcjonalny	Standard wykonania	Dobry (**)	Dobry (**)
Parking zewnętrzny	Zabudowania inne	Dobry (**)	Pompownia, zb. retencyjny
Konstrukcja		Dobry (**)	
Pozostałe elementy		Dobry (**)	
Instalacje podstawowe		Dobry (**)	
Instalacje dodatkowe i wyposażenie		Dobry (**)	
Dodatkowe informacje		Przyległa do drogi szybkiego ruchu S8	
Wartość docelowa nieruchomości (***) [PLN]		35 295 tys.	
Obecna wart. pozostałościowa nieruchom. (****) [PLN]		9 985 tys.	
Obecna wartość rynkowa gruntu (*****) [PLN]		5 869 tys.	

- (\*) - zgodna z projektem i zestawieniami Zamawiającego (zał.4);
- (\*\*) - docelowo po zrealizowaniu inwestycji;
- (\*\*\*) - wł. z gruntem (patrz par.7.4.) po wykonaniu zabudowy wł. z zagospodarowaniem wg projektu (zał. 4);
- (\*\*\*\*) - uwzględnia potencjał rozwojowy wg. projektowanego zagospodarowania (patrz par.7.5.);
- (\*\*\*\*\*) - oszacowana w podejściu porównawczym (par. 7.6.)

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



pieczęć i podpis

Autor opracowania	
Rzeczoznawca	Alojzy Kiziniewicz
Nr uprawnienia	15

Załącznik nr 3 – Skróc wyceny Nieruchomości 2

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ

miejsowość	Chrzczonowice	powiat	skierniewicki
gmina	Kowiesy	województwo	łódzkie

nr działek/ obręb	113 z obręb 6 Chrzczonowice	zamawiający	WAN S.A.
nr KW	LD1R/00034612/8	data wizji	14.02.2025 r.
cel wyceny	Zabezpieczenie wierzytelności z tytułu obligacji	data wyceny	28.02.2025 r.

Zbiórce cechy nieruchomości		Opis / Ocena cechy	
Powierzchnia użytkowa docelowego obiektu	[m <sup>2</sup> ]	12.193 (*)	
Powierzchnia gruntu	[m <sup>2</sup> ]	30 300	
Stan prawny		Własność gruntu i naniesień	
Lokalny rynek		Dobry	
Lokalizacja / Środowisko		Dobry	
Otoczenie / Sąsiedztwo		Dobry / średni	
Zagospodarowanie działki		Dobry (**)	
Rodzaj zabudowy	Ilość kondygnacji	Wolnostojąca (**)	1 (logistyka, ekspozycja) 1-3 (cz. biurowo-socjalna)
Atrakcyjność rynkowa	Styl architektoniczny	Dobry (**)	Hala
Pomieszczenia socjalne	Pomieszczenia techniczne	Dobry (**)	Dobry (**)
Technologia	Funkcjonalność	Mieszana	Dobry (**)
Stan techniczny	Jakość wykonania	Dobry (**)	Dobry (**)
Stan funkcjonalny	Standard wykonania	Dobry (**)	Dobry (**)
Parking zewnętrzny	Zabudowania inne	Dobry (**)	Pompownia, zb. retencyjny
Konstrukcja		Dobry (**)	
Pozostałe elementy		Dobry (**)	
Instalacje podstawowe		Dobry (**)	
Instalacje dodatkowe i wyposażenie		Dobry (**)	
Dodatkowe informacje		Bliski dojazd do drogi szybkiego ruchu S8 (ok. 3-5 km)	
Wartość docelowa nieruchomości (***)	[PLN]	41 308 tys.	
Obecna wart. pozostałościowa nieruchom. (****)	[PLN]	8 086 tys.	
Obecna wartość rynkowa gruntu (*****)	[PLN]	5 975 tys.	

(\*) – zgodna z projektem i zestawieniami Zamawiającego (zał.2);

(\*\*) – docelowo po zrealizowaniu inwestycji;

(\*\*\*\*) – wł. z gruntem (patrz par.7.4.);

(\*\*\*\*\*) – uwzględnia potencjał rozwojowy wg. projektowanego zagospodarowania (patrz par.7.5.);

(\*\*\*\*\*) - oszacowana w podejściu porównawczym (par. 7.6)

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



pieczęć i podpis

Autor opracowania	
Rzecznik	Alojzy Kiziniewicz
Nr uprawnienia	15

Załącznik nr 4 – Skróc wyceny Nieruchomości 3

OPERAT SZACUNKOWY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ

Adamowice, dz. Nr 89

**WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO  
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ**

miejsowość	Adamowice	powiat	żyrardowski
gmina	Mszczonów	województwo	mazowieckie

nr działek/ obrębu	89 z obrębu 0001 Adamowice	zamawiający	WAN S.A.
nr KW	PL1Z/00036424/1	data wizji	14.02.2025 r.
cel wyceny	Zabezpieczenie wierzytelności z tytułu obligacji	data wyceny	28.02.2025 r.

Zbiórce cechy nieruchomości		Opis / Ocena cechy	
Powierzchnia użytkowa docelowego obiektu [m <sup>2</sup> ]		6 390 (*)	
Powierzchnia gruntu [m <sup>2</sup> ]		16 000	
Stan prawny		Własność gruntu i naniesień	
Lokalny rynek		Dobry	
Lokalizacja / Środowisko		Dobry	
Otoczenie / Sąsiedztwo		Dobry	
Zagospodarowanie działki		Dobry (**)	
Rodzaj zabudowy	Ilość kondygnacji	Wolnostojąca (**)	1 (logistyka, ekspozycja) 1-3 (cz. biurowo-socjalna)
Atrakcyjność rynkowa	Styl architektoniczny	Dobry (**)	Hala
Pomieszczenia socjalne	Pomieszczenia techniczne	Dobry (**)	Dobry (**)
Technologia	Funkcjonalność	Mieszana	Dobry (**)
Stan techniczny	Jakość wykonania	Dobry (**)	Dobry (**)
Stan funkcjonalny	Standard wykonania	Dobry (**)	Dobry (**)
Parking zewnętrzny	Zabudowania inne	Dobry (**)	Pompownia, zb. retencyjny
Konstrukcja		Dobry (**)	
Pozostałe elementy		Dobry (**)	
Instalacje podstawowe		Dobry (**)	
Instalacje dodatkowe i wyposażenie		Dobry (**)	
Dodatkowe informacje		Bliski dojazd do drogi szybkiego ruchu S8 (ok. 1,5 km)	
Wartość docelowa nieruchomości (***) [PLN]		21 999 tys.	
Obecna wart. pozostałościowa nieruchom. (****) [PLN]		4 511 tys.	
Obecna wartość rynkowa gruntu (*****) [PLN]		3 155 tys.	

(\*) - zgodna z projektem i zestawieniami Zamawiającego (zał.4), zabudowa o łącznej pow. 9985 m<sup>2</sup> będzie realizowana również na przyległej działce nr 90 o pow. 9000 m<sup>2</sup>, z przyporządkowanym udziałem 64 % (wg proporcji pow. gruntu);

(\*\*) - docelowo po zrealizowaniu inwestycji;

(\*\*\*) - wł. z gruntem (patrz par.7.4.) po wykonaniu zabudowy wł. z zagospodarowaniem wg projektu (zał. 4.);

(\*\*\*\*) - uwzględnia potencjał rozwojowy wg. projektowanego zagospodarowania (patrz par.7.5.);

(\*\*\*\*\*) - oszacowana w podejściu porównawczym (patrz par. 7.6.)

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



Autor opracowania	
Rzeczoznawca	Alojzy Kiziniewicz
Nr uprawnienia	15

Załącznik nr 5 – Skróc wyceny Nieruchomości 4

OPERAT SZACUNKOWY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ

Adamowice, dz. Nr 90

**WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO  
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ**

mięscowość	Adamowice	powiat	żyrardowski
gmina	Mszczonów	województwo	mazowieckie

nr działek/ obrębu	90 z obrębu 0001 Adamowice	zamawiający	WAN S.A.
nr KW	PL1Z/00036424/1	data wizji	14.02.2025 r.
cel wyceny	Zabezpieczenie wierzytelności z tytułu obligacji	data wyceny	28.02.2025 r.

Zbiorcze cechy nieruchomości		Opis / Ocena cechy	
Powierzchnia użytkowa docelowego obiektu [m <sup>2</sup> ]		3 595 (*)	
Powierzchnia gruntu [m <sup>2</sup> ]		9 000	
Stan prawny		Własność gruntu i naniesień	
Lokalny rynek		Dobry	
Lokalizacja / Środowisko		Dobry	
Otoczenie / Sąsiedztwo		Dobry	
Zagospodarowanie działki		Dobry (**)	
Rodzaj zabudowy	Ilość kondygnacji	Wolnostojąca (**)	1 (logistyka, ekspozycja) 1-3 (cz. biurowo-socjalna)
Atrakcyjność rynkowa	Styl architektoniczny	Dobry (**)	Hała
Pomieszczenia socjalne	Pomieszczenia techniczne	Dobry (**)	Dobry (**)
Technologia	Funkcjonalność	Mieszana	Dobry (**)
Stan techniczny	Jakość wykonania	Dobry (**)	Dobry (**)
Stan funkcjonalny	Standard wykonania	Dobry (**)	Dobry (**)
Parking zewnętrzny	Zabudowania inne	Dobry (**)	Pompownia, zb. retencyjny
Konstrukcja		Dobry (**)	
Pozostałe elementy		Dobry (**)	
Instalacje podstawowe		Dobry (**)	
Instalacje dodatkowe i wyposażenie		Dobry (**)	
Dodatkowe informacje		Bliski dojazd do drogi szybkiego ruchu S8 (ok. 1,5 km)	
Wartość docelowa nieruchomości (***) [PLN]		12 375 tys.	
Obecna wart. pozostałościowa nieruchom. (****) [PLN]		2 538 tys.	
Obecna wartość rynkowa gruntu (*****) [PLN]		1 775 tys.	

(\*) - zgodna z projektem i zestawieniami Zamawiającego (zał.4), zabudowa o łącznej pow. 9985 m<sup>2</sup> będzie realizowana również na przyległej działce nr 89 o pow. 16 000 m<sup>2</sup>, z przyporządkowanym udziałem 36 % (wg proporcji pow. gruntu);

(\*\*) - docelowo po zrealizowaniu inwestycji;

(\*\*\*) - wł. z gruntem (patrz par.7.4.) po wykonaniu zabudowy wł. z zagospodarowaniem wg projektu (zał. 4);

(\*\*\*\*) - uwzględnia potencjał rozwojowy wg. projektowanego zagospodarowania (patrz par.7.5.);

(\*\*\*\*\*) - oszacowana w podejściu porównawczym (par. 7.6)

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



pieczęć i podpis

Autor opracowania	
Rzeczoznawca	Alojzy Kiziniewicz
Nr uprawnienia	15

Załącznik nr 6 – Skróć wyceny Nieruchomości 5

OPERAT SZACUNKOWY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ

Wola Pękoszewska, dz. nr 27

**WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO  
NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ**

miejsowość	Wola Pękoszewska	powiat	skierniewicki
gmina	Kowiesy	województwo	łódzkie

nr działek/ obrębu	27 z obrębu 23 Wola Pękoszewska	zamawiający	WAN S.A.
nr KW	LD1R/00033529/2	data wizji	14.02.2025 r.
cel wyceny	Zabezpieczenie wiarytelności z tytułu obligacji	data wyceny	28.02.2025 r.

Zbiórcze cechy nieruchomości		Opis / Ocena cechy	
Powierzchnia użytkowa docelowego obiektu	[m <sup>2</sup> ]	18.780 (*)	
Powierzchnia gruntu	[m <sup>2</sup> ]	45.700	
Stan prawny		Własność gruntu i naniesień	
Lokalny rynek		Dobry	
Lokalizacja / Środowisko		Dobry / średni	
Otoczenie / Sąsiedztwo		Dobry/ średni	
Zagospodarowanie działki		Dobry (**)	
Rodzaj zabudowy	Ilość kondygnacji	Wolnostojąca (**)	1 (logistyka, ekspozycja) 1-3 (cz. biurowo-socjalna)
Atrakcyjność rynkowa	Styl architektoniczny	Dobry (**)	Hala
Pomieszczenia socjalne	Pomieszczenia techniczne	Dobry (**)	Dobry (**)
Technologia	Funkcjonalność	Mieszana	Dobry (**)
Stan techniczny	Jakość wykonania	Dobry (**)	Dobry (**)
Stan funkcjonalny	Standard wykonania	Dobry (**)	Dobry (**)
Parking zewnętrzny	Zabudowania inne	Dobry (**)	Pompownia, zb. retencyjny
Konstrukcja		Dobry (**)	
Pozostałe elementy		Dobry (**)	
Instalacje podstawowe		Dobry (**)	
Instalacje dodatkowe i wyposażenie		Dobry (**)	
Dodatkowe informacje		Bliski dojazd do drogi szybkiego ruchu S8 (ok. 3,5 km)	
Wartość docelowa nieruchomości (***) [PLN]		62 365 tys.	
Obecna wart. pozostałościowa nieruchom. (****) [PLN]		11 468 tys.	
Obecna wartość rynkowa gruntu (*****) [PLN]		7 945 tys.	

(\*) - zgodna z projektem i zestawieniami Zamawiającego (zał. 4);

(\*\*) - docelowo po zrealizowaniu inwestycji;

(\*\*\*) - wł. z gruntem (patrz par.7.4.) po wykonaniu zabudowy włącznie z zagospodarowaniem wg projektu (zał. 4);

(\*\*\*\*) - uwzględnia potencjał rozwojowy wg. projektowanego zagospodarowania (patrz par.7.5.);

(\*\*\*\*\*) - oszacowana w podejściu porównawczym (par. 7.6)

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



Autor opracowania	
Rzecznoszawca	Ałojzy Kiziniwicz
Nr uprawnienia	15

## 7.6 Umowa z AZ

**U M O W A**

**O PEŁNIENIE FUNKCJI ADMINISTRATORA HIPOTEKI I ZABEZPIECZEŃ**

**ZAWARTA POMIĘDZY**

**„WAN” SPÓŁKA AKCYJNA  
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE  
(jako Emitentem)**

**ORAZ**

**GWW GRYNHOFF I PARTNERZY  
RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI  
SPÓŁKA PARTNERSKA  
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE  
(jako Administratorem)**

Niniejsza **UMOWA O PEŁNIENIE FUNKCJI ADMINISTRATORA HIPOTEKI I ZABEZPIECZEŃ**, dalej zwana **Umową**, została zawarta w Warszawie, pomiędzy:

1. **„WAN” SPÓŁKA AKCYJNA** z siedzibą w Warszawie, Aleja Jana Pawła II 80 lok. 1, 00-175 Warszawa, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000018902, NIP: 5271252012, REGON: 011282079, o kapitale zakładowym w wysokości 9.600.000,00 zł (w pełni opłaconym), reprezentowaną przez:

**Anetę Zdulską – Członka Zarządu**

**Sergiusza Jana Kulkę – Członka Zarządu**

zwaną dalej **Emitentem**

oraz

2. **GWG GRYNHOFF I PARTNERZY RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI SPÓŁKA PARTNERSKA** z siedzibą w Warszawie, ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000541501, NIP 7792022623, REGON 631226810, reprezentowaną przez:

**Kacpra Kudleka – Pełnomocnika**

zwaną dalej **Administratorem** lub **Administratorem Zabezpieczenia**

#### **PREAMBUŁA**

**Zważywszy, że:**

1. Emitent zamierza wyemitować - w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, która to oferta publiczna nie wymaga publikacji prospektu zgodnie z art. 3 ust. 2 Rozporządzenia 2017/1129, ale która zgodnie z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie wymaga publikacji Memorandum Informacyjnego (oferta publiczna Obligacji, w wyniku której zakładane wpływy brutto Emitenta na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1.000.000 EUR i mniej niż 5.000.000 EUR i wraz z wpływami, które Emitent zamierzał uzyskać z tytułu takich ofert publicznych obligacji, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1.000.000 EUR i będą mniejsze niż 5.000.000 EUR) - do 19.000 sztuk obligacji na okaziciela, serii D, o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda, o łącznej wartości nominalnej do 19.000.000,00 złotych, o terminie wykupu przypadający na dzień 25 marca 2029 roku, o oprocentowaniu zmiennym w wysokości WIBOR6M + 5,50 p.p. (pięć i 50/100 punktów procentowych) w skali roku, których Ewidencję prowadzić będzie Agent Emisji - do dnia zarejestrowania Obligacji w depozycie prowadzonym przez KDPW, których nabycie zamierza zaoferować inwestorom, w odniesieniu do których prawa i obowiązki Emitenta, Administratora i Obligatariuszy są określone w Warunkach Emisji.
2. Wierzytelności Obligatariuszy zostaną na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji zabezpieczone poprzez:
  - 1) ustanowienie Hipoteki na Nieruchomościach, która w równym stopniu i docelowo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) będzie zabezpieczać wszystkie roszczenia wynikające z Obligacji do kwoty 28.500.000,00 złotych (suma hipoteki), tj. do kwoty nie niższej niż 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji,

- 2) dokonanie na rzecz Administratora przelewu wierzytelności z wszelkich polis ubezpieczeniowych dotyczących każdej z Nieruchomości - w przypadku objęcia danej Nieruchomości polisą (polisami) ubezpieczeniową.
3. Dodatkowo, na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji, Emitent:
  - 1) spowoduje, że:
    - a) WAN 26 ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego podda się egzekucji z Nieruchomości 1, Nieruchomości 2, Nieruchomości 3 i Nieruchomości 4, stanowiących przedmiot Hipoteki (jako część hipoteki łącznej), co do obowiązku zapłaty kwoty do 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczenia będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r.,
    - b) W.A. 2000 ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego podda się egzekucji z Nieruchomości 5 stanowiącej przedmiot Hipoteki (jako część hipoteki łącznej), co do obowiązku zapłaty kwoty do 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczenia będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r.
  - 2) ustanowi nie później niż do Dnia Przydziału tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego podda się dobrowolnej egzekucji, co do obowiązku zapłaty kwoty do 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczenia będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r.

**Strony postanawiają, co następuje:**

**§ 1. DEFINICJE**

- 1.1. O ile z kontekstu nie wynika inaczej, w niniejszej Umowie poniższe słowa i wyrażenia pisane wielką literą, mają następujące znaczenie:
  - 1) „**Umowa**” oznacza niniejszą umowę wraz ze zmianami wprowadzanymi zgodnie z postanowieniami tej umowy i wszystkimi załączonymi do niej dokumentami.
  - 2) „**Obligacje**” oznacza wyemitowane w trybie przewidzianym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, która to oferta publiczna nie wymaga publikacji prospektu zgodnie z art. 3 ust. 2 Rozporządzenia 2017/1129, ale która zgodnie z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie wymaga publikacji Memorandum Informacyjnego (oferta publiczna Obligacji, w wyniku której zakładane wpływy brutto Emitenta na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej z dnia jej ustalenia,

stanowią nie mniej niż 1.000.000 EUR i mniej niż 5.000.000 EUR i wraz z wpływami, które Emitent zamierzał uzyskać z tytułu takich ofert publicznych obligacji, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1.000.000 EUR i będą mniejsze niż 5.000.000 EUR) - do 19.000 sztuk obligacji na okaziciela, serii D, o wartości nominalnej 1.000,00 złotych każda, o łącznej wartości nominalnej do 19.000.000,00 złotych, o terminie wykupu przypadający na dzień 25 marca 2029 roku, o oprocentowaniu zmiennym w wysokości WIBOR6M + 5,50 p.p. (pięć i 50/100 punktów procentowych) w skali roku, których Ewidencję prowadzić będzie Agent Emisji - do dnia zarejestrowania Obligacji w depozycie prowadzonym przez KDPW, których nabycie zamierza zaoferować inwestorom, w odniesieniu do których prawa i obowiązki Emitenta, Administratora i Obligatariuszy są określone w Warunkach Emisji.

- 3) **„Zabezpieczone Wierzytelności”** oznaczają wszelkie, obecne i przyszłe wierzytelności wynikające z Obligacji, w szczególności z tytułu spłaty Kwoty Wykupu, Kwoty Odsetek, oraz kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, korzystające z równego pierwszeństwa zaspokojenia.
- 4) **„Okres Zabezpieczenia”** oznacza okres rozpoczynający się w Dniu Emisji Obligacji i kończący się w dniu, w którym wszystkie Zabezpieczone Wierzytelności zostaną bezwarunkowo i w całości spłacone przez Emitenta, co zostanie potwierdzone m.in. ich wyrejestrowaniem z KDPW.
- 5) **„Warunki Emisji”** oznacza Warunki Emisji Obligacji serii D, których emitentem jest Emitent.
- 6) **„Zabezpieczenie Obligacji”** oznacza zabezpieczenie Obligacji szczegółowo opisane w Warunkach Emisji oraz w § 3 ust. 3.1. pkt 1) – 2) poniżej,
- 7) **„Dłużnicy Hipoteczni”** oznacza innego niż Emitent, każdorazowego właściciela, względnie użytkownika wieczystego Nieruchomości, przy czym na dzień zawarcia niniejszej Umowy, przez pojęcia Dłużników Hipotecznych należy rozumieć spółkę WAN 26 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Al. Jana Pawła II 80/1, 00-175 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XVI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000213850, NIP: 5252310872, REGON: 015799709, o kapitale zakładowym w wysokości 30.755.950 zł (wpłaconym w całości), będącą właścicielem Nieruchomości 1, Nieruchomości 2, Nieruchomości 3 oraz Nieruchomości 4 oraz spółkę „W.A. 2000” 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 0000129487, NIP: 5272268713, REGON: 016200927, o kapitale zakładowym w wysokości 14.340.000 zł (wpłaconym w całości), będącą właścicielem Nieruchomości 5.
- 8) **„Nieruchomości”** oznacza łącznie:
  - a) Nieruchomość 1, tj. prawo własności nieruchomości gruntowej, składającej się z działki o numerze ewidencyjnym 71/2, położonej w miejscowości Chrzczonowice, w powiecie skierniewickim, w gminie Kowiesy, o powierzchni 2,62 ha, dla której Sąd Rejonowy w Rawie Mazowieckiej, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr LD1R/00042259/4,
  - b) Nieruchomość 2, tj. prawo własności nieruchomości gruntowej, składającej się z działki o numerze ewidencyjnym 113, położonej w miejscowości Chrzczonowice, w powiecie skierniewickim, w gminie Kowiesy, o powierzchni 2,75 ha, dla której Sąd

- Rejonowy w Rawie Mazowieckiej, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr LD1R/00034612/8,
- c) Nieruchomość 3, tj. prawo własności nieruchomości gruntowej, składającej się z działki o numerze ewidencyjnym 89, położonej w miejscowości Adamowice, w powiecie żyrardowskim, w gminie Mszczonów, o powierzchni 1,6 ha, dla której Sąd Rejonowy w Żyrardowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr PL1Z/00036424/1,
  - d) Nieruchomość 4, tj. prawo własności do nieruchomości gruntowej, składającej się z działki o numerze ewidencyjnym 90, położonej w miejscowości Adamowice, w powiecie żyrardowskim, w gminie Mszczonów, o powierzchni 0,9 ha, dla której Sąd Rejonowy w Żyrardowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr PL1Z/00018595/8,
  - e) Nieruchomość 5, tj. prawo własności do nieruchomości gruntowej składającej się z działki o numerze ewidencyjnym 27, położonej w miejscowości Wola Pękoszewska, w powiecie skierniewickim, w gminie Kowiesy, o powierzchni 4,57 ha, dla której Sąd Rejonowy w Rawie Mazowieckiej, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr LD1R/00033529/2.
- 9) „**Firma Inwestycyjna**” oznacza spółkę Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 67, 00-838 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000018651, będącą firmą inwestycyjną, za pośrednictwem której będzie prowadzona oferta Obligacji.
  - 10) „**Grupa Emitenta**” – oznacza łącznie Emitenta oraz podmioty objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Emitenta.
  - 11) „**Świadectwo Depozytowe**” – oznacza świadectwo depozytowe w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie.
  - 12) „**Kodeks cywilny**” – oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny.
  - 13) „**Ustawa o Obligacjach**” – oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2025 r. o obligacjach.
  - 14) „**Ustawa o Obrocie**” - oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi.
- 1.2. Jeżeli z kontekstu nie wynika inaczej, wyrażenia użyte w Umowie w liczbie pojedynczej odnoszą się również do liczby mnogiej i odwrotnie, natomiast zwroty odnoszące się do osób fizycznych, dotyczą także osób prawnych i innych jednostek organizacyjnych.
- 1.3. Wyrażenia niezdefiniowane powyżej, a pisane wielką literą, należy rozumieć zgodnie ze znaczeniem nadanym im w Warunkach Emisji. W wypadku, gdyby prawa lub obowiązki Administratora na gruncie niniejszej Umowy były uregulowane odmienne niż wynika to z Warunków Emisji, rozstrzygające znaczenie ma niniejsza Umowa.
- 1.4. Emitent i Administrator zwani są w treści niniejszej Umowy również Stronami, a każdy z nich osobno zwany jest również Stroną.

## § 2. USTANOWIENIE ADMINISTRATORA

- 2.1. Emitent, na podstawie przepisów art. 29 oraz art. 31 ust. 4 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach oraz na podstawie niniejszej Umowy, powołuje niniejszym GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska z siedzibą w Warszawie na administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń.

- 2.2. GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska z siedzibą w Warszawie oświadcza, że akceptuje powołanie na administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń, na warunkach określonych w niniejszej Umowie.
- 2.3. Strony zgodnie ustalają, że Administrator będzie wykonywał prawa i obowiązki podmiotu, o którym mowa w art. 29 i 31 ust. 4 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, zgodnie z właściwymi powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, Warunkami Emisji, niniejszą Umową oraz pozostałymi dokumentami będącymi podstawą ustanowienia zabezpieczenia Obligacji.
- 2.4. Strony zgodnie ustalają, że Administrator, w imieniu i na rzecz Obligatariuszy, będzie podejmował na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji oraz w niniejszej Umowie czynności związane z uzyskaniem tytułów wykonawczych dla Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta oraz Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26 i Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez W.A. 2000.
- 2.5. Administrator oświadcza, że przysługujące mu uprawnienia i obowiązki będzie realizował w sposób kompetentny i z należytą starannością, z poszanowaniem ogólnie przyjętych zasad, uwzględniając interesy Emitenta – w takim jednakże zakresie, w jakim nie będzie to sprzeczne z interesami Obligatariuszy.
- 2.6. Administrator zawiera niniejsza Umowę, w związku z prowadzoną przez siebie działalnością gospodarczą.
- 2.7. Umowę należy rozumieć rozłącznie w zakresie funkcji administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń. Postanowienia dotyczące jednego z zabezpieczeń nie mogą prowadzić do ubezskuteczenia uprawnień Administratora w stosunku do pozostałych Zabezpieczeń Obligacji. Niniejsza Umowa zapewnia Administratorowi pełną legitymację do wykonywania praw i obowiązków wierzycieli wynikających z wszystkich rodzajów Zabezpieczeń Obligacji łącznie i do wykonywania praw i obowiązków wierzycieli w stosunku do każdego zabezpieczenia określonego w Warunkach Emisji oddzielnie.

### **§ 3. ZOBOWIĄZANIE DO USTANOWIENIA ZABEZPIECZENIA**

- 3.1. Wierzytelności Obligatariuszy zostaną na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji zabezpieczone poprzez:
  - 1) ustanowienie Hipoteki na Nieruchomościach, która w równym stopniu i docelowo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia (na pierwszym miejscu hipotecznym) będzie zabezpieczać wszystkie roszczenia wynikające z Obligacji do kwoty 28.500.000,00 złotych (suma hipoteki), tj. do kwoty nie niższej niż 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji,
  - 2) dokonanie na rzecz Administratora przelewu wierzytelności z wszelkich polis ubezpieczeniowych dotyczących każdej z Nieruchomości - w przypadku objęcia danej Nieruchomości polisą (polisami) ubezpieczeniową,
- 3.2. Dodatkowo, na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji, Emitent:
  - 1) spowoduje, że:
    - a) WAN 26 ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego podda się egzekucji z Nieruchomości 1, Nieruchomości 2, Nieruchomości 3 i Nieruchomości 4, stanowiących przedmiot Hipoteki (jako część hipoteki łącznej), co do obowiązku zapłaty kwoty do 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak

również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczenia będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r. Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26 zostanie złożone w formie aktu notarialnego na rzecz Administratora działającego w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy w tym samym dniu oraz przed tym samym notariuszem, który będzie sporządzał oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki, jednakże po ustanowieniu Hipoteki i zarejestrowaniu wniosku wieczystoksięgowego we właściwych księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości. Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji, uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26 klauzuli wykonalności wygasa,

- b) W.A. 2000 ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego podda się egzekucji z Nieruchomości 5 stanowiącej przedmiot Hipoteki (jako część hipoteki łącznej), co do obowiązku zapłaty kwoty do 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczenia będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r. Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez W.A. 2000 zostanie złożone w formie aktu notarialnego na rzecz Administratora Zabezpieczeń działającego w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy w tym samym dniu oraz przed tym samym notariuszem, który będzie sporządzić oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki, jednakże po ustanowieniu Hipoteki i zarejestrowaniu wniosku wieczystoksięgowego we właściwych księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości. 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 W.A. 2000 klauzuli wykonalności.
- 2) ustanowi nie później niż w terminie 5 Dni Roboczych od Dnia Emisji tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego podda się dobrowolnej egzekucji, co do obowiązku zapłaty kwoty do 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczenia będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r.
- 3.3. W przypadku braku spełnienia (całości lub w części), zgodnie z Warunkami Emisji, zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, po uprzednim uzyskaniu pisemnego stanowiska od któregośkolwiek z Obligatariuszy, w którym zażąda od Administratora podjęcia działań zmierzających do zaspokojenia Zabezpieczonych Wierzytelności, Administrator przystąpi do zaspokojenia wierzytelności z Zabezpieczenia Obligacji. Obligatariusz prześle swoje stanowisko Administratorowi Zabezpieczenia listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na wskazany adres Administratora Zabezpieczenia (kacper.kudlek@gww.pl) bądź opatrzone kwalifikowanym podpisem elektronicznym za pośrednictwem poczty e-mail Administratora wraz ze Świadectwem Depozytowym lub innym dokumentem potwierdzającym zgodnie

z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza na dzień sporządzenia stanowiska. W związku z powyższym, Administrator zawiadomi Emitenta oraz Dłużników Hipotecznych o powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji przez Emitenta i wyznaczy Emitentowi termin 21 Dni Roboczych na zaspokojenie wymagalnych zobowiązań Emitenta. W przypadku bezskutecznego upływu terminu określonego w zdaniu poprzedzającym, Administrator przystąpi do czynności zmierzających do uzyskania tytułów wykonawczych będących podstawą do wszczęcia postępowania egzekucyjnego oraz będzie uprawniony do zaspokojenia wszelkich roszczeń wynikających z Obligacji z Zabezpieczenia Obligacji.

- 3.4. W przypadku braku spełnienia zobowiązań przez Emitenta, Administrator zainicjuje postępowania sądowe oraz egzekucyjne w oparciu o właściwe powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

#### **§ 4. OŚWIADCZENIA I ZAPEWNIENIA EMITENTA**

- 4.1. Emitent niniejszym oświadcza i zapewnia Administratora, że:

- 1) jest spółką należycie utworzoną zgodnie z prawem polskim oraz ma prawo do zawarcia niniejszej Umowy i wykonania zobowiązań z niej wynikających,
- 2) wszelkie formalności, w tym wszelkie zgody korporacyjne, wymagane w celu zawarcia przez Emitenta niniejszej Umowy i wykonania zobowiązań z niej wynikających, zostały uzyskane lub dopełnione i pozostają w mocy,
- 3) podpisanie i wykonanie przez Emitenta niniejszej Umowy nie będzie stanowiło naruszenia statutu/umowy spółki Emitenta, ani też jakichkolwiek przepisów prawa, wyroków i orzeczeń sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych, bądź umów jakiegokolwiek rodzaju, wiążących Emitenta.

- 4.2. Emitent zobowiązuje się wobec Administratora, że przedłoży mu oryginał Warunków Emisji w formie pisemnej lub poświadczoną za zgodność z oryginałem przez notariusza, najpóźniej w dniu poprzedzającym Dzień Emisji.

- 4.3. Emitent niniejszym zobowiązuje się naprawić Administratorowi wszelkie szkody oraz zwolnić go z odpowiedzialności spowodowanej lub związanej z tym, że Administrator działał w przeświadczeniu o prawdziwości i kompletności oświadczeń i zapewnień złożonych przez Emitenta, a rzeczone oświadczenia lub zapewnienia były nieprawdziwe lub niekompletne albo stały się przed zawarciem Umowy nieprawdziwe lub niekompletne, zaś Emitent nie powiadomił Administratora o tym fakcie przed zawarciem Umowy.

- 4.4. Postanowienia niniejszego paragrafu nie mogą być rozumiane jako potwierdzenie istnienia, choćby tylko potencjalnej, odpowiedzialności Administratora za skuteczność zabezpieczenia roszczeń wynikających z Obligacji.

#### **§ 5. OŚWIADCZENIA I ZAPEWNIENIA ADMINISTRATORA**

- 5.1. Administrator niniejszym oświadcza i zapewnia Emitenta, że:

- 1) jest spółką należycie utworzoną zgodnie z prawem polskim oraz ma prawo do zawarcia niniejszej Umowy i wykonania zobowiązań z niej wynikających,
- 2) posiada niezbędne doświadczenie, wiedzę i wszelkie kompetencje niezbędne do prawidłowego wykonywania czynności Administratora określonych w niniejszej Umowie i właściwych przepisach prawa,
- 3) podpisanie i wykonanie przez Administratora niniejszej Umowy nie będzie stanowiło naruszenia umowy spółki albo innych dokumentów założycielskich lub jakiegokolwiek

regulaminu Administratora, ani też jakichkolwiek przepisów prawa lub regulacji prawnych, wyroków i orzeczeń sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych, bądź umów jakiegokolwiek rodzaju, wiążących Administratora,

- 5.2. Administrator zobowiązuje się naprawić Emitentowi szkody oraz zwolnić go z odpowiedzialności spowodowanej lub związanej z tym, że Emitent działał w przeświadczeniu o prawdziwości i kompletności oświadczeń i zapewnień złożonych przez Administratora, o których mowa w postanowieniach § 5 ust. 5.1. pkt 1) – 3) powyżej.

#### **§ 6. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA EMITENTA**

- 6.1. Emitent zobowiązuje się wobec Administratora, że przez cały Okres Zabezpieczenia:
- 1) na własny koszt sporządzi niezbędne dokumenty, których Administrator zażąda w celu ustanowienia lub utrzymania Zabezpieczenia Obligacji,
  - 2) najpóźniej do godz. 15.00 dnia niebędącego sobotą, niedzielą lub dniem ustawowo wolnym od pracy w rozumieniu ustawy z dnia 18 stycznia 1951 roku o dniach wolnych od pracy („Dzień Roboczy”), następującego po dniu, w którym Emitent został powiadomiony przez któregokolwiek z Obligatariuszy o żądaniu wcześniejszego wykupu Obligacji, zawiadomi Administratora o takim zdarzeniu,
  - 3) najpóźniej następnego Dnia Roboczego po powzięciu uchwały w sprawie rozwiązania Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta lub wydania prawomocnego orzeczenia sądowego o przymusowej likwidacji Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta, zawiadomi Administratora o takim zdarzeniu,
  - 4) niezwłocznie po złożeniu wobec Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta, zawiadomi Administratora o treści wniosku o ogłoszenie upadłości i jego zasadności,
  - 5) najpóźniej następnego Dnia Roboczego po powzięciu przez Emitenta wiadomości o złożeniu przez Emitenta lub podmiot z Grupy Emitenta wniosku o wszczęcie postępowania upadłościowego, restrukturyzacyjnego lub innego podobnego postępowania, zawiadomi Administratora o takim zdarzeniu.

#### **§ 7. ZOBOWIĄZANIA ADMINISTRATORA**

- 7.1. Administrator jest uprawniony do wykonywania wszelkich praw Obligatariuszy, na rachunek których zostanie ustanowione Zabezpieczenie Obligacji, w szczególności poprzez podejmowanie wszelkich czynności związanych z egzekucją roszczeń z Zabezpieczenia Obligacji.
- 7.2. Administrator Zabezpieczenia, w przypadku zgłoszenia naruszenia przez Obligatariusza, może jako zgodne ze stanem faktycznym i rzeczywistym stanem prawnym traktować pisemne oświadczenie Obligatariusza, co do wystąpienia przypadku naruszenia Warunków Emisji lub innego naruszenia Warunków Emisji, w którym Obligatariusz wskaże przyczynę złożenia takiego oświadczenia.
- W przypadku wątpliwości co do prawdziwości i rzetelności oświadczeń Obligatariuszy, Administrator Zabezpieczenia może zweryfikować ustalenia wynikające z oświadczeń Obligatariuszy.
- 7.3. Administrator Zabezpieczenia niezwłocznie powiadomi Emitenta o każdym oświadczeniu, o którym mowa w ustępie poprzedzającym, co najmniej za pośrednictwem poczty email na adres: [zarzad@wan.com.pl](mailto:zarzad@wan.com.pl) lub w formie pisemnej pocztą na adres siedziby Spółki.
- 7.4. Administrator Zabezpieczenia ma prawo i obowiązek poinformować Obligatariuszy oraz Emitenta o zamiarze dochodzenia zaspokojenia z Zabezpieczenia Obligacji, przy czym Obligatariuszy co najmniej za pośrednictwem obwieszczenia zamieszczonego

na stronie internetowej Administratora, a Emitenta co najmniej za pośrednictwem poczty email na adres: [zarzad@wan.com.pl](mailto:zarzad@wan.com.pl) lub w formie pisemnej pocztą na adres siedziby Spółki.

- 7.5. Administrator Zabezpieczenia, podejmując decyzję o sposobie oraz kolejności prowadzenia egzekucji lub innego sposobu realizacji zaspokojenia z Zabezpieczenia Obligacji, będzie brał pod uwagę postanowienia Warunków Emisji oraz niniejszej Umowy.
- 7.6. Administrator Zabezpieczenia może komunikować się z Obligatariuszami w sposób, jaki uzna za najbardziej stosowny i skuteczny, przy wykorzystaniu wszelkich środków, w tym przy wykorzystaniu wsparcia Emitenta i innych podmiotów, przy czym nie ma obowiązku podejmowania aktywnej komunikacji z Obligatariuszami.
- 7.7. Administrator, zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji, w celu umożliwienia Firmie Inwestycyjnej weryfikacji spełnienia warunków przydziału Obligacji, w przypadku dostarczenia przez Emitenta Firmie Inwestycyjnej skanów (i) oświadczeń o ustanowieniu Hipoteki złożonych przez WAN 26 i W.A. 2000, (ii) Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26 oraz (iii) Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez W.A. 2000, zobowiązuje się na żądanie Firmy Inwestycyjnej przekazać na jej adres poczty elektronicznej [biuro@noblesecurities.pl](mailto:biuro@noblesecurities.pl) informacje co do faktu otrzymania przez niego od Emitenta ww. dokumentów w formie oryginalnych wypisów.
- 7.8. Administrator, zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji, w przypadku dostarczenia przez Emitenta Firmie Inwestycyjnej Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta w formie skanu, zobowiązuje się na żądanie Firmy Inwestycyjnej przekazać na jej adres poczty elektronicznej [biuro@noblesecurities.pl](mailto:biuro@noblesecurities.pl) informację co do faktu otrzymania przez niego od Emitenta ww. oświadczenia w formie oryginalnych wypisów.

## **§ 8. ZASPOKOJENIE Z PRZEDMIOTU ZABEZPIECZENIA**

- 8.1. Zabezpieczone Wierzytelności mogą być zaspokajane z Zabezpieczenia Obligacji w przypadku, gdy Zabezpieczone Wierzytelności nie zostaną w całości lub w części spłacone przez Emitenta pomimo ich wymagalności, a to zgodnie z zasadami określonymi w powszechnie obowiązujących przepisach prawa, Warunkach Emisji, niniejszej Umowie i pozostałych dokumentach będących podstawą ustanowienia Zabezpieczenia Obligacji.
- 8.2. W przypadku braku spełnienia (całości lub w części), zgodnie z Warunkami Emisji, zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, po uprzednim uzyskaniu pisemnego stanowiska od któregośkolwiek z Obligatariuszy, w którym zażąda od Administratora podjęcia działań zmierzających do zaspokojenia Zabezpieczonych Wierzytelności, Administrator przystąpi do zaspokojenia wierzytelności z Zabezpieczenia Obligacji, przy czym postanowienia ust. 3.3 powyżej stosuje się. W związku z powyższym, Administrator zawiadomi Emitenta oraz Dłużników Hipotecznych o powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji przez Emitenta i wyznaczy Emitentowi termin 21 Dni Roboczych na zaspokojenie wymagalnych zobowiązań Emitenta. W przypadku bezskutecznego upływu terminu określonego w zdaniu poprzedzającym, Administrator będzie uprawniony do zaspokojenia wszelkich roszczeń wynikających z Obligacji z Zabezpieczenia Obligacji.
- 8.3. Administrator Zabezpieczenia działając w imieniu własnym, lecz na rzecz Obligatariuszy zainicjuje przed właściwym sądem postępowanie cywilne celem uzyskania tytułu wykonawczego dla Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta oraz odrębne dla Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 26 i Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez W.A. 2000 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 egzekucyjnej wobec WAN 26 oraz W.A. 2000

- z Zabezpieczenia Obligacji i będzie zmierzać do zajęcia Nieruchomości stanowiących przedmiot zabezpieczenia Obligacji, licytacji przedmiotu zabezpieczenia Obligacji oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji przedmiotu zabezpieczenia Obligacji między Obligatariuszy.
- 8.4. Administrator Zabezpieczenia, działając na podstawie niniejszej Umowy, 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.
- 8.5. W przypadku gdy kwota środków uzyskanych przez Administratora Zabezpieczenia w toku egzekucji z majątku Emitenta lub Dłużników Hipotecznych będzie wyższa od kwoty niespłaconych Zabezpieczonych Wierzytelności, Administrator Zabezpieczenia będzie uprawniony zdeponować pozostałe środki z egzekucji na swoim rachunku bankowym do czasu pełnego zaspokojenia Zabezpieczonych Wierzytelności. W celu wyjaśnienia wątpliwości, jakiegokolwiek środki, które zostaną zdeponowane na rachunku bankowym Administratora Zabezpieczenia przez Emitenta lub Dłużników Hipotecznych, czy to dobrowolnie czy to w drodze egzekucji, nie podlegają jakiegokolwiek oprocentowaniu. Nadwyżka środków pochodzących z egzekucji z majątku Emitenta lub Dłużników Hipotecznych ponad wysokość Zabezpieczonych Wierzytelności, zdeponowana przez Administratora Zabezpieczenia na zasadach wskazanych w zdaniach poprzedzających, zostanie wykorzystana do zaspokojenia wymagalnych roszczeń Administratora, jeżeli takowe roszczenia nie zostaną zaspokojone przez Emitenta w terminie, a kwota pozostała po zaspokojeniu ww. wymagalnych roszczeń Administratora zostanie zwrócona Emitentowi lub danemu Dłużnikowi Hipotecznemu (w zależności od tego, z czyjego majątku środki te zostały wyegzekwowane) w terminie 3 Dni Roboczych od dnia całkowitej spłaty Zabezpieczonych Wierzytelności, na co Emitent wyraża niniejszym zgodę i zrzeka się prawa do jej cofnięcia, chyba że co innego zostanie uzgodnione w trójstronnym pisemnym porozumieniu zawartym pomiędzy Administratorem Zabezpieczenia, Dłużnikami Hipotecznymi oraz Emitentem.
- 8.6. Administrator Zabezpieczenia będzie dokonywał każdorazowej dystrybucji środków uzyskanych w toku egzekucji z majątku Emitenta lub Dłużników Hipotecznych, niezwłocznie po ich uzyskaniu, na rzecz Obligatariuszy, których Zabezpieczone Wierzytelności na dzień dokonywania dystrybucji były wymagalne i niespłacone przez Emitenta lub Dłużników Hipotecznych. Środki pozyskane przez Administratora Zabezpieczenia będą przeznaczone na pokrycie wymagalnych i niespłaconych Zabezpieczonych Wierzytelności, przysługujących każdemu z Obligatariuszy Obligacji proporcjonalnie do wielkości przysługujących im wymagalnych, a niespłaconych Zabezpieczonych Wierzytelności.
- 8.7. Kwota uzyskana w toku prowadzonej egzekucji będzie zaliczana w następującej kolejności na pokrycie Zabezpieczonych Wierzytelności:
- 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 w interesie Obligatariuszy, w szczególności wynagrodzenie należne Administratorowi.

## § 9. WYNAGRODZENIE I KOSZTY

9.1. Z tytułu wykonywania czynności Administratora w ramach emisji Obligacji, Emitent zobowiązuje się zapłacić Administratorowi wynagrodzenie w następujących kwotach:

- 1) wynagrodzenie ryczałtowe w kwocie **netto 6.750,00 złotych**, obejmujące wyliczone niżej czynności:
  - a) sporządzenie i negocjowanie umowy o pełnienie funkcji administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń dla emisji Obligacji,
  - b) weryfikacja oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki,
  - c) weryfikacja oświadczeń o poddaniu się dobrowolnej egzekucji przez Dłużników Hipotecznych oraz Emitenta, o których jest mowa w § 3 ust. 3.2. pkt 1) – 2) powyżej,które Emitent zobowiązuje się zapłacić w terminie 14 (czternaście) dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy,
- 2) wynagrodzenie ryczałtowe za sprawowanie funkcji Administratora w kwocie **netto 1.000,00 złotych** za każdy miesiąc kalendarzowy, w którym sprawowana była ta funkcja do czasu wykupu wszystkich Obligacji i ich wyrejestrowania z KDPW (przy czym w celu wyjaśnienia wątpliwości w miesięcznym wynagrodzeniu ryczałtowym wskazanym powyżej uwzględniona została bieżąca analiza wpisów w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości), które Emitent zobowiązuje się zapłacić Administratorowi w terminie 14 (czternastu) dni od Dnia Emisji, a każde następne w terminie 14 (czternastu) dni od rozpoczęcia kolejnego miesiąca, w którym Administrator sprawował swoją funkcję,
- 3) wynagrodzenie oparte na stawce godzinowej, wynoszące **netto 480,00 złotych** za godzinę pracy osób działających w imieniu lub na rzecz Administratora, z tytułu dokonywania innych niż opisane w pkt 2) powyżej, niezbędnych czynności dotyczących lub związanych z pełnieniem funkcji Administratora, w szczególności ustanowieniem, utrzymaniem lub zmianą Zabezpieczenia Obligacji, realizacją wszelkich czynności związanych z zaspokojeniem Zabezpieczonych Wierzytelności, jak również czynności związanych z ewentualnym negocjowaniem i zmianą niniejszej Umowy, przy czym wynagrodzenie, o którym mowa w postanowieniach niniejszego pkt 3), Emitent zobowiązuje się zapłacić w terminie 14 (czternastu) dni od otrzymania prawidłowo wystawionej przez Administratora faktury VAT.

Do wynagrodzenia, o którym mowa powyżej doliczony zostanie podatek od towarów i usług (VAT) w obowiązującej stawce. Wynagrodzenie, o którym mowa powyżej, płatne jest na podstawie prawidłowo wystawionej i doręczonej Emitentowi faktury VAT.

- 9.2. Emitent zobowiązuje się uiścić wszelkie opłaty skarbowe, opłaty sądowe, podatki lub inne należności publicznoprawne, oraz opłaty notarialne poniesione w związku z negocjowaniem, przygotowaniem oraz wykonywaniem niniejszej Umowy, jak również ewentualne opłaty skarbowe, opłaty sądowe, koszty egzekucyjne lub opłaty komornicze lub inne należności publicznoprawne, w szczególności dotyczące lub związane z zaspokojeniem roszczeń Obligatariuszy.
- 9.3. W wypadku uiszczenia powyższych opłat przez Administratora (do czego Administrator – w celu wyjaśnienia ewentualnych wątpliwości – nie jest zobowiązany), Emitent zobowiązuje się zwrócić mu wszystkie te koszty w ciągu 5 (pięciu) Dni Roboczych po otrzymaniu od Administratora wniosku o zwrot kosztów wraz z potwierdzeniem lub innym dokumentem w sposób uzasadniony dokumentujący fakt uiszczenia takich opłat.

- 9.4. Tytułem zabezpieczenia roszczeń Administratora wynikających z niniejszej Umowy, w szczególności związanych z realizacją zabezpieczeń i dochodzeniem na rzecz Obligatariuszy Zabezpieczonych Wierzytelności, Emitent zobowiązuje się w terminie 7 dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy wpłacić na rachunek bankowy Administratora prowadzonych przez ING Bank Śląski S.A., o numerze 33 1050 1025 1000 0023 4305 0791, kaucję pieniężną w wysokości **10.000,00 (dziesięć tysięcy) złotych**, pod rygorem rozwiązania niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym, po bezskutecznym upływie 7 – dniowego terminu do zaprzestania naruszeń. Strony uzgadniają, że w przypadku złożenia Emitentowi oświadczenia o rozwiązaniu Umowy na zasadach opisanych w zdaniu poprzedzającym i konieczności pełnienia nadal tej funkcji przez Administratora do czasu zawarcia umowy z nowym administratorem, a to w związku z postanowieniami art. 31 ust. 4 zdanie ostatnie Ustawy o obligacjach, Administratorowi będzie przysługiwało wynagrodzenie na zasadach opisanych w ust. 1 powyżej, przy czym stawki tego wynagrodzenia zostaną zwiększone o 50 %. W przypadku opisanym w niniejszym ust. 9.4 Umowy, Umowa wygasa z dniem zawarcia przez Emitenta umowy z innym podmiotem w celu pełnienia przez ten podmiot funkcji administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń, w miejsce Administratora.
- 9.5. Administrator zobowiązuje się niniejszym, że zwróci Emitentowi równowartość wpłaconej przez Emitenta kaucji, po całkowitym spłaceniu przez Emitenta Zabezpieczonych Wierzytelności w ciągu 14 dni od dnia doręczenia Administratorowi pisemnego wezwania w tym zakresie.
- 9.6. W wypadku opóźnienia Emitenta w zapłacie należności wynikających z niniejszej Umowy, Administrator może skorzystać z kaucji i przeznaczyć jej odpowiednią część na pokrycie tych zaległości. Emitent będzie zobowiązany do uzupełnienia kaucji do pierwotnej wysokości, wpłacając odpowiednią kwotę na rachunek bankowy, o którym mowa w ust. 9.4 powyżej, w terminie 7 dni po otrzymaniu zawiadomienia od Administratora Hipoteki, obejmującego informację o skorzystaniu z kaucji.
- 9.7. W wypadku, gdy Emitent nie uzupełni kaucji w terminie, o którym mowa w ust. 9.6. powyżej, Administrator zwróci się następnie do Obligatariuszy (co najmniej za pośrednictwem obwieszczenia zamieszczonego na stronie internetowej Administratora) z prośbą o pokrycie kosztów związanych z realizacją niniejszej Umowy. W sytuacji odmowy przez Obligatariuszy opłacenia wskazanych przez Administratora kosztów, przez co Strony rozumieją w szczególności nie zapewnienie Administratorowi Zabezpieczenia środków na jego rachunku bankowym w terminie wyznaczonym przez Administratora Zabezpieczenia, Administratorowi będzie przysługiwało uprawnienie do rozwiązania Umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia, po uprzednim wezwaniu i wyznaczeniu dodatkowego, 7-dniowego terminu na zapłatę. Strony uzgadniają, że w przypadku złożenia Emitentowi oświadczenia o rozwiązaniu Umowy na zasadach opisanych w zdaniu poprzedzającym i konieczności pełnienia nadal tej funkcji przez Administratora do czasu zawarcia umowy z nowym administratorem, a to w związku z postanowieniami art. 31 ust. 4 zdanie ostatnie Ustawy o obligacjach, Administratorowi będą przysługiwały wynagrodzenia na zasadach opisanych w pkt 9.1 powyżej, przy czym stawki tych wynagrodzeń zostaną powiększone o 50 % ich dotychczasowej wysokości. W przypadku opisanym w niniejszym ust. 9.7. Umowy, Umowa wygasa z dniem zawarcia przez Emitenta umowy z innym podmiotem w celu pełnienia przez ten podmiot funkcji administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń, w miejsce Administratora.

## § 10. ROZWIĄZANIE UMOWY

- 10.1. W wypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta któregośkolwiek z zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy, a to pomimo pisemnego wezwania

i wyznaczenia Emitentowi dodatkowego, 21-dniowego terminu na usunięcie naruszeń, Administrator będzie uprawniony do wypowiedzenia niniejszej Umowy ze skutkiem na dzień zawarcia przez Emitenta umowy z innym podmiotem w celu pełnienia przez ten podmiot funkcji administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń w miejsce Administratora, w żadnym razie nie później jednak, niż po upływie miesiąca od bezskutecznego upływu wyznaczonego Emitentowi terminu na usunięcie naruszeń.

- 10.2. W wypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Administratora któregokolwiek z istotnych zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy, a to pomimo pisemnego wezwania i wyznaczenia Administratorowi dodatkowego, 21-dniowego terminu na usunięcie naruszeń, Emitent będzie uprawniony do wypowiedzenia niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym z dniem ustanowienia przez Emitenta, na podstawie zawartej przez niego umowy z innym podmiotem, administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń w miejsce Administratora, zgodnie z Warunkami Emisji, w żadnym razie nie później jednak, niż po upływie miesiąca od bezskutecznego upływu wyznaczonego Administratorowi terminu na usunięcie naruszeń.
- 10.3. Niniejsza Umowa wygasa w wypadku niedojścia Emisji Obligacji do skutku. W takiej sytuacji Administratorowi przysługuje wynagrodzenie, o którym jest mowa w § 9 ust. 9.1. pkt 1) powyżej.

#### **§ 11. ODPOWIEDZIALNOŚĆ ADMINISTRATORA**

Administrator nie ponosi odpowiedzialności tak wobec Obligatariuszy jak i wobec jakichkolwiek innych podmiotów, za jakąkolwiek szkodę, pozostającą w związku lub wywołaną działaniem lub zaniechaniem Emitenta lub innych podmiotów zaangażowanych w emisję Obligacji, w szczególności wynikającą ze złożenia przez Emitenta w niniejszej Umowie lub w innych dokumentach oświadczeń niezgodnych z rzeczywistością bądź niezłożenia przez niego oświadczeń o stanach lub zdarzeniach, mających lub mogących mieć wpływ na prawidłową realizację niniejszej Umowy, w tym należyte zabezpieczenie interesów Obligatariuszy.

#### **§ 12. OBOWIĄZYWANIE UMOWY**

- 12.1. Umowa wchodzi w życie z chwilą jej podpisania przez każdą ze Stron i wygasa z chwilą wyrejestrowania z KDPW wszystkich Obligacji, z zastrzeżeniem pkt 10.3 powyżej.
- 12.2. W przypadku stwierdzenia, że którekolwiek z postanowień Umowy jest z mocy prawa nieważne lub bezskuteczne, okoliczność ta nie będzie miała wpływu na ważność i skuteczność pozostałych postanowień, chyba że z okoliczności wynikać będzie w sposób oczywisty, że bez postanowień nieważnych lub bezskutecznych, Umowa nie zostałaby zawarta.
- 12.3. W sytuacji, o której mowa w ust. 12.2. powyżej Strony zobowiązane będą zawrzeć aneks do Umowy, w którym sformułują postanowienia zastępcze, których cel gospodarczy i ekonomiczny będzie równoważny lub maksymalnie zbliżony do celu postanowień nieważnych lub bezskutecznych.
- 12.4. Jeżeli z okoliczności wynikać będzie w sposób oczywisty, że bez postanowień nieważnych lub bezskutecznych Umowa nie zostałaby zawarta, Strony zobowiązane będą niezwłocznie przystąpić do negocjacji zmierzających do zawarcia nowej umowy, której cel gospodarczy i ekonomiczny będzie równoważny lub maksymalnie zbliżony do celu Umowy. Do czasu zakończenia negocjacji, o których mowa w zdaniu poprzednim, Strony zobowiązane będą do realizacji obowiązków przewidzianych w Umowie w takim zakresie, w jakim nie będzie to sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa oraz słusznymi interesami Stron.

### § 13. ZAWIADOMIENIA

- 13.1. Wszelkie zawiadomienia i oświadczenia składane przez Strony w związku z wykonywaniem postanowień Umowy, będą co do zasady składane w formie pisemnej osobiście lub przesyłane do drugiej Strony pocztą poleconą lub przesyłką kurierską lub za pośrednictwem poczty elektronicznej.
- 13.2. Zawiadomienia i oświadczenia, o których mowa powyżej, winny być kierowane na adresy wskazane w komparycji niniejszej Umowy, lub na inny adresy, które dana Strona wskaże, zawiadamiając o tym pisemnie drugą Stronę z 7-dniowym wyprzedzeniem. Niedochowanie obowiązku powiadomienia drugiej Strony o zmianie adresu powodować będzie, że korespondencja wysłana na adres dotychczasowy będzie uznawana za prawidłowo nadaną.
- 13.3. Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
- 13.4. Tytuły paragrafów mają wyłącznie charakter porządkowy i nie mogą mieć wpływu na interpretację treści Umowy.
- 13.5. Nieważność całości lub części któregośkolwiek z postanowień tej Umowy nie wpływa na ważność pozostałych jej postanowień, z zastrzeżeniem postanowień art. 58 § 3 Kodeksu cywilnego. Postanowienia nieważne Strony zobowiązują się zastąpić właściwymi, zgodnymi z zamierzeniami gospodarczymi, które legły u podstaw niniejszej Umowy.
- 13.6. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami Umowy będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
- 13.7. Spory mogące wynikać przy wykonywaniu postanowień niniejszej Umowy Strony poddają rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego dla siedziby Administratora.
- 13.8. W celu uniknięcia ewentualnych wątpliwości, Strony zgodnie potwierdzają, iż forma pisemna zastrzeżona w Umowie lub w przepisie prawa, w tym pod rygorem nieważności, może być swobodnie zastępowana przez Strony formą elektroniczną, o której mowa art. 78(1) Kodeksu cywilnego (tj. z kwalifikowanym podpisem elektronicznym) i odwrotnie.
- 13.9. Umowa została podpisana przez obie Strony za pomocą kwalifikowanych podpisów elektronicznych – w takiej sytuacji Umowa zostaje zawarta z dniem złożenia podpisu przez ostatnią ze Stron. Podpisana Umowa zostanie przekazana również do Dłużników Hipotecznych.

#### PODPISY:

**ZA EMITENTA:**  
ANETA ZDULSKA

Aneta Zdulska

Elektronicznie podpisany  
przez Aneta Zdulska  
Data: 2025.03.11 18:47:28  
+01'00'

SERGIUSZ JAN KULKA

Sergiusz Jan  
Kulka

Elektronicznie podpisany  
przez Sergiusz Jan Kulka  
Data: 2025.03.11 20:32:07  
+01'00'

**ZA ADMINISTRATORA:**

KACPER KUDLEK

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez Kacper Kudlek  
Data: 2025.03.11 18:19:13 CET



## 7.7 Wzór formularza zapisu

FORMULARZ ZAPISU NR \_\_

Niniejszy formularz zapisu stanowi zapis na obligacje zwykłe na okaziciela **serii D („Obligacje”)** emitowane przez 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](http://www.wan.com.pl) („Emitent”). Obligacje oferowane są w drodze oferty publicznej w ramach Programu Emisji Obligacji do łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych obligacji nie wyższej niż 50.000.000 zł („Program”), na podstawie: (i) Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 3 z dnia 12 marca 2025 r. w sprawie ustanowienia w Spółce bezprospektowego programu emisji obligacji oraz (ii) Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 4 z dnia 12 marca 2025 r. w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii D w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji i, (iii) uchwały Zarządu Emitenta nr 2/III/2025 z dnia 12 marca 2025 r. w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii D w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji i ustalenia warunków ich emisji oraz (iv) uchwały Zarządu Emitenta nr 1/III/2025 z dnia 12 marca 2025 r. w sprawie ustanowienia w Spółce bezprospektowego programu emisji obligacji (łącznie jako „Uchwały”).

Przedmiotem publicznej subskrypcji jest nie więcej niż **19.000** Obligacji o wartości nominalnej **1.000,00 złotych** każda, oferowanych na warunkach określonych w Uchwałach, memorandum informacyjnym wraz z ewentualnymi suplementami i komunikatami aktualizującymi („Memorandum”), w tym w Warunkach Emisji Obligacji (Memorandum wraz z Warunkami Emisji Obligacji stanowią łącznie „Dokument Ofertowy”) i w niniejszym formularzu zapisu.

Minimalna liczba Obligacji objętych zapisem na Obligacje wynosi **1 (jeden)**. Inwestor może złożyć więcej niż jeden zapis na Obligacje. W każdym przypadku maksymalna liczba Obligacji objętych jednym zapisem nie może być wyższa niż łączna liczba oferowanych Obligacji.

Terminy pisane wielką literą, niezdefiniowane w niniejszym formularzu, mają znaczenie nadane im w Dokumencie Ofertowym.

DANE KLIENTA			
ID Klienta (wypełnia NS)			
Imię i nazwisko/nazwa			
PESEL		Data urodzenia	
Seria i nr dokumentu tożsamości		Obywatelstwo	
Numer KRS lub innego rejestru		Nazwa rejestru	
NIP		REGON (jeśli posiada)	
Adres e-mail		Status dewizowy	rezydent <input type="checkbox"/> nierezydent <input type="checkbox"/>
ID do raportowania transakcji*			
Adres zamieszkania/Adres siedziby (z wyciągu z odpowiedniego rejestru):			
Ulica			
Kod pocztowy		Numer domu	Numer mieszkania
Miejscowość		Kraj	
Adres do korespondencji (jeżeli jest inny niż adres zamieszkania lub adres siedziby):			
Ulica			
Kod pocztowy		Numer domu	Numer mieszkania
Miejscowość		Kraj	
Urząd Skarbowy:			
Pełna nazwa Urzędu Skarbowego			
Kod LEI			
Data ważności kodu LEI			

\*Identyfikator do raportowania transakcji Klienta będącego osobą fizyczną zagraniczną nieprowadzącą działalności gospodarczej

**DANE OSOBY FIZYCZNEJ REPREZENTUJĄCEJ KLIENTA PRZY SKŁADANIU ZAPISU**

	Reprezentant 1	Reprezentant 2
Imię		
Nazwisko		
PESEL/Data urodzenia		
Adres e-mail		
Obywatelstwo		
Państwo urodzenia		
<b>Dokument tożsamości:</b>		
Typ		
Numer i seria		
Kraj wydania		
Data ważności		

**ZAPIS NA OBLIGACJE**

Liczba Obligacji, na które składany jest zapis	
Słownie	
Cena jednostkowa (cena emisyjna/sprzedaży)	PLN
Słownie	
Kwota prowizji maklerskiej	0 (zero) – brak prowizji
Łączna kwota wpłaty na Obligacje	PLN
Słownie	
Termin ważności zapisu	Zapis na Obligacje jest ważny do Dnia Emisji Obligacji tj. nie później niż do 26 marca 2025 r. lub innej daty w przypadku zmiany harmonogramu emisji

**WPŁATA NA OBLIGACJE**

Obciążenie rachunku pieniężnego służącego do obsługi <b>należącego do Klienta</b> rachunku papierów wartościowych <b>prowadzonego</b> przez Noble Securities S.A. o numerze:	
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

**ZWROT NADPŁACONYCH ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W PRZYPADKU WYSTĄPIENIA NADPŁATY**

Rodzaj rachunku ( <b>RPW</b> – rachunek papierów wartościowych prowadzony przez Noble Securities S.A.; <b>RB</b> – rachunek bankowy)	
Numer ww. rachunku Klienta	
Podmiot prowadzący ww. rachunek	

**Podpis Klienta****WYPŁATA ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI**

Wypłata wszelkich świadczeń z Obligacji (w tym m.in. odsetek, kwoty wykupu) będzie następowała na rachunek papierów wartościowych należący do Klienta, na którym Obligacje będą zapisane w Dniu Ustalenia Praw.
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Kluczowe zasady obowiązujące Inwestorów****Inwestor samodzielnie podejmuje decyzje**

Noble Securities S.A. informuje, że Inwestor (osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną) składający zapis na Obligacje powinien samodzielnie podjąć decyzję w zakresie inwestycji w Obligacje. W celu przekazania Inwestorowi informacji pozwalających na podjęcie decyzji inwestycyjnej, został udostępniony Dokument Ofertowy. Jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o ofercie publicznej Obligacji oraz o Emitencie jest Dokument Ofertowy. Wszelkie inne dokumenty, jak np. prezentacja inwestorska lub materiały reklamowe, nie zawierają wystarczających informacji do podjęcia decyzji inwestycyjnej i mają na celu jedynie zainteresowanie Inwestora możliwością zainwestowania w Obligacje.

Inwestor, biorąc pod uwagę stan swojej wiedzy, w tym o Emitencie, którego Obligacje są oferowane na podstawie Dokumentu Ofertowego oraz swoje doświadczenie w inwestowaniu na rynku kapitałowym, powinien samodzielnie ocenić jaki zakres informacji jest mu potrzebny do podjęcia decyzji inwestycyjnej. Pracownicy Noble Securities S.A., na żądanie Inwestora oraz z zastrzeżeniem obowiązujących przepisów prawa, mogą wyjaśnić Inwestorowi zagadnienia opisane w Dokumencie Ofertowym, ale nie stanowi to doradztwa dla Inwestora w zakresie inwestycji w Obligacje, w tym nie może być podstawą do przyjęcia, że inwestycja w Obligacje jest właściwa dla Inwestora, ani nie może być uznane za nakłanianie Inwestora do nabycia Obligacji.

**Zapoznanie się z dokumentacją przez Inwestora, brak presji czasu**

Noble Securities S.A. zaleca, aby Inwestor przed podjęciem decyzji inwestycyjnej uważnie i w czasie, jaki uważa za potrzebny, zapoznał się z Dokumentem Ofertowym, a w szczególności z Warunkami Emisji Obligacji oraz czynnikami ryzyka związanymi z inwestowaniem w Obligacje, w tym z oferowanymi Obligacjami, działalnością Emitenta, sytuacją finansową oraz otoczeniem, w którym on funkcjonuje. Niezapoznanie się przez Inwestora z Dokumentem Ofertowym: (i) jest zachowaniem, które Noble Securities S.A. stanowczo odradza oraz przed którym ostrzega, (ii) nie zwalnia Inwestora z odpowiedzialności za podjęte decyzje inwestycyjne o nabyciu Obligacji.

**Inwestowanie w Obligacje wiąże się z ryzykiem**

Noble Securities S.A. informuje, że inwestycja w Obligacje wiąże się z ryzykiem i Inwestor powinien podjąć wszelkie stosowne działania mające na celu ocenę rodzaju i poziomu danego ryzyka związanego z nabyciem Obligacji. Dokonanie inwestycji w Obligacje oznacza, że Inwestor akceptuje rodzaj i poziom danego ryzyka. W przypadku braku akceptacji rodzaju lub poziomu danego ryzyka związanego z nabyciem Obligacji, Inwestor nie powinien dokonywać zapisu na Obligacje.

**Zwrot z inwestycji nie jest gwarantowany, możliwość straty**

Noble Securities S.A. informuje, że Obligacje nie stanowią obligacji skarbowych (tj. nie są emitowane przez Skarb Państwa), ani obligacji, które byłyby poręczone lub gwarantowane przez Skarb Państwa. Noble Securities S.A. informuje, że inwestycja w Obligacje nie jest lokatą bankową i środki zainwestowane w Obligacje nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów. W przypadku niewypłacalności Emitenta Obligacji, spowodowanej w szczególności pogorszeniem sytuacji finansowej Emitenta lub zmieniającą się sytuacją na rynku kapitałowym, Inwestor może utracić całość lub część zainwestowanych środków, jak również Inwestor może nie otrzymać świadczeń z Obligacji przewidzianych w Warunkach Emisji Obligacji.

**Dokument Ofertowy nie stanowi porady inwestycyjnej lub rekomendacji nabycia**

Noble Securities S.A. nie świadczy usług doradztwa inwestycyjnego w związku z Obligacjami, a informacje przekazane w Dokumencie Ofertowym nie stanowią porady inwestycyjnej lub rekomendacji nabycia Obligacji.

**Dane osobowe**

Administratorem danych osobowych zawartych w niniejszym formularzu zapisu, na potrzeby przeprowadzenia oferty publicznej Obligacji (w tym w szczególności dokonania przydziału oraz rozliczenia oferty publicznej Obligacji) jest Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 67, 00-838 Warszawa, nr KRS 0000018651. Administrator wyznaczył Inspektora ochrony danych, z którym Klient może skontaktować się pod następującym adresem: Inspektor ochrony danych

Noble Securities S.A., ul. Prosta 67, 00-838 Warszawa, adres e-mail: [iod@noblesecurities.pl](mailto:iod@noblesecurities.pl) lub z wykorzystaniem formularza elektronicznego dostępnego na stronie internetowej [www.noblesecurities.pl](http://www.noblesecurities.pl). Inwestorowi przysługuje: prawo żądania od Administratora dostępu do swoich danych osobowych, prawo sprostowania swoich danych osobowych, prawo usunięcia swoich danych osobowych, prawo ograniczenia przetwarzania swoich danych osobowych, prawo wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania swoich danych osobowych oraz prawo przenoszenia swoich danych osobowych. Inwestor powinien zapoznać się z zasadami przetwarzania danych osobowych w Noble Securities S.A., które są dostępne pod adresem: <https://noblesecurities.pl> w zakładce Dom Maklerski/Rachunek maklerski/Dokumenty (dokument o nazwie Szczegółowe informacje dotyczące Noble Securities S.A.).

### Oświadczenia Klienta

**(w przypadku, gdy którekolwiek z poniższych oświadczeń nie jest zgodne z prawdą, Inwestor powinien powstrzymać się od złożenia zapisu na Obligacje, w szczególności powinien odmówić złożenia podpisu pod formularzem zapisu):**

1. Oświadczam, że akceptuję powyższe Kluczowe zasady obowiązujące Inwestorów, warunki inwestycji w Obligacje, w tym postanowienia Dokumentu Ofertowego i składam zapis na Obligacje.
2. Oświadczam, że nabycie Obligacji nie będzie sprzeczne z postanowieniami jakiegokolwiek umowy, której jestem stroną, ani nie narusza i nie stoi w sprzeczności z przepisami prawa, decyzjami administracyjnymi lub orzeczeniami sądów lub organów władzy państwowej, które dotyczą mnie lub jakiegokolwiek części mojego majątku.
3. Oświadczam, że powyższe dane są aktualne i zobowiązuje się do ich niezwłocznego uaktualnienia w przypadku jakiegokolwiek zmiany.
4. Składam dyspozycję deponowania Obligacji zgodnie z poniższym.

### DYSPOZYCJA DEPONOWANIA OBLIGACJI:

#### **DEPONOWANIE OBLIGACJI NA RACHUNKU PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH**

Po zarejestrowaniu Obligacji w KDPW, zostaną one zdeponowane na niżej wskazanym rachunku papierów wartościowych należącym do Klienta

Numer rachunku papierów wartościowych Klienta

Podmiot prowadzący ww. rachunek

Do czasu zapisania Obligacji na ww. rachunku zobowiązuję się do niezwłocznego informowania na piśmie podmiotu, w którym dokonałem(am) zapisu na Obligacje, o wszelkich zmianach dotyczących powyższego rachunku lub podmiotu prowadzącego rachunek.

***Uwaga! Wszelkie konsekwencje wynikające z niepełnego lub niewłaściwego wypełnienia formularza zapisu ponosi osoba składająca zapis na Obligacje. W przypadku zapisu składanego w formie pisemnej, niniejszy formularz zapisu składany jest w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.***

#### **PODSTAWOWE INFORMACJE DOTYCZĄCE INWESTYCJI**

RODZAJ INSTRUMENTU	OBLIGACJE	OCHRONA WPŁACONEGO KAPITAŁU	BRAK – ŚRODKI NIE SĄ OBJĘTE OCHRONĄ BANKOWEGO FUNDUSZU GWARANCYJNEGO ANI INNEGO SYSTEMU GWARANTOWANIA DEPOZYTÓW
OPROCENTOWANIE	ZMIENNE; WIBOR 6M + MARŻA (5,50 p.p. w skali roku)	TERMIN DO WYKUPU OBLIGACJI	WYKUP W DN. 25 MARCA 2029 R., Z ZASTRZEŻENIEM MOŻLIWOŚCI DOKONANIA WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU NA ŻĄDANIE EMITENTA
DNI PŁATNOŚCI ODSETEK	25 WRZEŚNIA 2025 R., 25 MARCA 2026 R., 25 WRZEŚNIA 2026 R., 25 MARCA 2027 R., 25 WRZEŚNIA 2027 R., 25 MARCA 2028 R., 25 WRZEŚNIA 2028 R., 25 MARCA 2029 R.,		
MOŻLIWOŚĆ WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU NA ŻĄDANIE EMITENTA	ISTNIEJE, NA ZASADACH OPISANYCH W PKT. 13.4 WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI		
MOŻLIWOŚĆ WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA	ISTNIEJE, NA ZASADACH OPISANYCH W PKT. 13.3 WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI		
OBRÓT OBLIGACJAMI NA RYNKU WTÓRNYM	EMITENT ZAMIERZA UBIEGAĆ SIĘ O WPROWADZENIE OBLIGACJI DO OBROTU W ASO CATALYST. NIE MA GWARANCJI, ŻE OBRÓT WTÓRNY ZOSTANIE ZAPEWNIONY. NABYWCY OBLIGACJI POWINNI LICZYĆ SIĘ Z UTRUDNIENIAMI LUB BRAKIEM MOŻLIWOŚCI SPRZEDAŻY OBLIGACJI PRZED DNIEM WYKUPU. OGRANICZONA PŁYNNOŚĆ OBLIGACJI MOŻE W SZCZEGÓLNOŚCI WPŁYNAĆ NA MOŻLIWĄ		

DO UZYSKANIA CENĘ SPRZEDAŻY OBLIGACJI, KTÓRA MOŻE BYĆ ISTOTNIE NIŻSZA OD CENY, PO KTÓREJ ZOSTAŁY NABYTE.

**PODPISUJE W IMIENIU KLIENTA**

\_\_\_\_\_

*podpis*

\_\_\_\_\_

*miejsowość*

\_\_\_\_\_

*data*

**PODPISUJE NOBLE SECURITIES S.A. / AGENT NOBLE SECURITIES S.A.**

*data i godzina przyjęcia zapisu i dyspozycji  
podpis i pieczęć imienna pracownika przyjmującego zapis,  
dyspozycję i oświadczenie*

*pieczęć placówki/ oddziału*

## 7.8 Definicje i objaśnienia skrótów

Wszelkie zwroty pisane w Memorandum wielką literą posiadają następujące znaczenie (przy czym odniesienia do wyrażen w liczbie pojedynczej dotyczą także wyrażen w liczbie mnogiej i odwrotnie, chyba że z kontekstu wynika inaczej):

<b>„Administrator Zabezpieczeń”</b>	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
<b>„Agent Emisji”</b>	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;
<b>„Agent Dokumentacyjny”</b>	oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta dokumentacyjnego (tj. firmy inwestycyjnej, której Emitent zgodnie z art. 16 Ustawy o Obligacjach obowiązany jest przekazywać dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na stronie internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach);
<b>„Agent Kalkulacyjny”</b>	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);
<b>„Agent Płatniczy”</b>	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);
<b>„Alternatywny System Obrotu” lub „ASO”</b>	oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez GPW w ramach systemu Catalyst;
<b>„Brak Zezwolenia WIBOR”</b>	oznacza, sytuację, w której administratorowi WIBOR zostało cofnięte lub zawieszono zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania WIBOR, w wyniku czego WIBOR nie może być dalej stosowany przez banki w Polsce;
<b>„Data Memorandum”</b>	oznacza datę sporządzania Memorandum, tj. 13 marca 2025 r.;
<b>„Dzień Emisji”</b>	oznacza dzień, w którym po raz pierwszy prawa z Obligacji zostaną zarejestrowane w Ewidencji. Planowany Dzień Emisji został określony w pkt. 4.16.2 Memorandum;
<b>„Dzień Płatności”</b>	oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;

<b>„Dzień Płatności Odsetek”</b>	oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu. Dni Płatności Odsetek za poszczególne Okresy Odsetkowe zostały określone w pkt. 4.3.6 Memorandum;
<b>„Dzień Roboczy”</b>	oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dzień ustawowo wolny od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność w sposób umożliwiającą podejmowanie czynności związanych z rejestracją lub przenoszeniem Obligacji i realizacją świadczeń z tytułu Obligacji;
<b>„Dzień Ustalenia Praw”</b>	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;
<b>„Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania”</b>	oznacza dzień przypadający na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa;
<b>„Dzień Przydziału”</b>	oznacza dzień, w którym Emitent dokona przydziału. Planowany Dzień Przydziału został określony w pkt. 4.16.2 Memorandum;
<b>„Dzień Wykupu”</b>	oznacza dzień 25 marca 2029 r.;
<b>„Dzień Wcześniejszego Wykupu”</b>	oznacza dzień, w którym dokonywany jest wcześniejszy wykup Obligacji zgodnie z pkt. 4.8 Memorandum;
<b>„Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań”</b>	oznacza Dzień Zakończeniu Przyjmowania Żądań w rozumieniu pkt. 4.8.2 Memorandum;
<b>„Emitent” lub „Spółka”</b>	oznacza „WAN” S.A. z siedzibą w Warszawie, Al. Jana Pawła II 80/1, 00-175 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000018902, NIP: 5271252012, REGON: 011282079, o kapitale zakładowym w wysokości 9.600.000 zł (wpłaconym w całości), dla której prowadzona jest strona internetowa pod adresem <a href="http://www.wan.com.pl">www.wan.com.pl</a> , będącą emitentem Obligacji;
<b>„EUR” lub „euro”</b>	oznacza jednostkę walutową wprowadzoną na początku trzeciego etapu Europejskiej Unii Gospodarczej i Walutowej na mocy Traktatu ustanawiającego Wspólnotę Europejską;

<b>„Ewidencja”</b>	oznacza ewidencję osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;
<b>„Firma Inwestycyjna”</b>	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;
<b>„GLA”</b>	oznacza powierzchnię najmu brutto (ang. Gross Leasable Area), jest to miara powierzchni stosowana przy wynajmowaniu nieruchomości i lokali komercyjnych, wyrażana w m <sup>2</sup> ;
<b>„GPW”</b>	oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;
<b>„Grupa”, „Grupa Emitenta”, „Grupa WAN”</b>	oznacza łącznie Emitenta oraz Podmioty Zależne Emitenta;
<b>„Kapitały Własne Emitenta”</b>	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;
<b>„KDPW”</b>	oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. oraz, o ile z kontekstu nie wynika inaczej, system depozytowy prowadzony przez tę spółkę;
<b>„Klient Kwalifikowany”</b>	oznacza podmiot, o którym mowa w art. 3 pkt 39b lit. a) – i) Ustawy o Obrocie;
<b>„KNF”</b>	oznacza Komisję Nadzoru Finansowego;
<b>„Kodeks Cywilny”</b>	oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny;
<b>„Kodeks postępowania cywilnego”</b>	oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego;
<b>„Kodeks Spółek Handlowych”</b>	oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych;
<b>„Kodeks Karny”</b>	oznacza ustawę z dnia 6 czerwca 1997 r. Kodeks karny;
<b>„Kontrahent Centralny”</b>	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.;
<b>„Korekta”</b>	oznacza określone zgodnie z pkt. 14.13 Warunków Emisji wartość lub działanie, które jest stosowane, aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym;
<b>„Kwota Odsetek”</b>	oznacza należną Obligatariuszom zgodnie z Warunkami Emisji kwotę odsetek od Obligacji;
<b>„Kwota Wykupu”</b>	oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji na dany Dzień Płatności;
<b>„Listing Act”</b>	oznacza pakiet regulacyjny dotyczący wchodzenia przedsiębiorców na rynki publiczne w Unii Europejskiej, w skład którego wchodzi następujące akty

prawne: (i) Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/2809 z dnia 23 października 2024 r. w sprawie zmiany rozporządzenia (UE) 2017/1129, (UE) nr 596/2014 i (UE) nr 600/2014 w celu zwiększenia atrakcyjności publicznych rynków kapitałowych w Unii dla spółek oraz ułatwienia małym i średnim przedsiębiorstwom dostępu do kapitału, (ii) Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/2810 z dnia 23 października 2024 r. w sprawie akcji uprzywilejowanych co do głosu w spółkach, które ubiegają się o dopuszczenie swoich akcji do obrotu na wielostronnej platformie obrotu oraz (iii) Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) z dnia 23 października 2024 r. w sprawie zmiany dyrektywy 2014/65/UE w celu zwiększenia atrakcyjności publicznych rynków kapitałowych w Unii dla spółek i ułatwienia małym i średnim przedsiębiorstwom dostępu do kapitału oraz uchylecia dyrektywy 2001/34/WE;

- „Marża”** oznacza wartość procentową, o którą zgodnie z Warunkami Emisji powiększana jest Stopa Bazowa, służącą do ustalenia wysokości Oprocentowania;
- „Materiały informacyjne”** oznacza łącznie sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz przyjętymi przez Emitenta zasadami (polityką) rachunkowości (i) roczne jednostkowe i skonsolidowane raporty okresowe Emitenta, (ii) półroczne jednostkowe i skonsolidowane raporty okresowe Emitenta;
- „Memorandum”** oznacza niniejsze memorandum informacyjne;
- „Obligacje”** oznacza nie więcej niż 19.000 (dziewiętnaście tysięcy) emitowanych przez Emitenta obligacji zwykłych na okaziciela serii D o wartości nominalnej 1.000 zł (jeden tysiąc złotych) każda i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 19.000.000 zł (dziewiętnaście milionów złotych);
- „Obligatariusz”** oznacza osobę, na której Rachunku Papierów Wartościowych jest zarejestrowana przynajmniej jedna Obligacja lub osobę uprawnioną z co najmniej jednej Obligacji zapisanej na Rachunku Zbiorczym, z zastrzeżeniem, że do czasu zarejestrowania Obligacji w Depozycie za Obligatariusza będzie uważać się podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji;
- „Odsetki”** oznacza należne Obligatariuszom świadczenie okresowe z tytułu Obligacji;
- „Ogłoszenie Braku Reprezentatywności”** oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający publicznego oświadczenia, że WIBOR przestał lub przestanie być reprezentatywny dla właściwego dla niego rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą WIBOR miał mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności;
- „Ogłoszenie Końca Publikacji”** oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że WIBOR przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następcą, który będzie nadal obliczał lub publikował WIBOR;
- „Oferta”** oznacza ofertę publiczną Obligacji przeprowadzaną na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w oparciu o Memorandum;

<b>„Okres Odsetkowy”</b>	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. 4.16.2 Memorandum;
<b>„Okres Opóźnienia w Powiadomieniu”</b>	oznacza Okres Opóźnienia w Powiadomieniu w rozumieniu pkt. 4.8.2 Memorandum;
<b>„Oprocentowanie”</b>	oznacza Stopę Bazową powiększoną o Marżę, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek;
<b>„PLN”, „zł” lub „złoty”</b>	oznacza polski złoty, tj. oficjalny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o denominacji złotego;
<b>„Podmiot Prowadzący Rachunek”</b>	oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
<b>„Podmiot Wyznaczający”</b>	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;
<b>„Podmioty Zależne Emitenta”</b>	oznacza podmioty objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Emitenta;
<b>„Prawo Dewizowe”</b>	oznacza ustawę z dnia 27 lipca 2002 r. - Prawo dewizowe;
<b>„Prawo Restrukturyzacyjne”</b>	oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. - Prawo restrukturyzacyjne;
<b>„Prawo Upadłościowe”</b>	oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe;
<b>„Przypadek Naruszenia”</b>	oznacza Przypadek Naruszenia w rozumieniu pkt. 4.8.2 Memorandum;
<b>„PUM”</b>	oznacza „Powierzchnię Użytkową Mieszkalną”, jest to końcowa powierzchnia mieszkań przeznaczonych do sprzedaży, bez części przeznaczonych do wspólnego użytkowania, takich jak korytarze, klatki schodowe itp., wyrażana w m <sup>2</sup> ;
<b>„Rachunek Papierów Wartościowych”</b>	oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
<b>„Rachunek Zbiorczy”</b>	oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie;
<b>„Rada Nadzorcza”</b>	oznacza Radę Nadzorczą Emitenta;
<b>„Regulamin ASO”</b>	oznacza Regulamin alternatywnego systemu obrotu (stan prawny na dzień 21 sierpnia 2023 r., z późniejszymi zmianami);
<b>„Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych”</b>	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;

<b>„Rozporządzenie 2017/1129”</b>	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;
<b>„Rozporządzenie MAR”</b>	oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE;
<b>„Skorygowana Wartość Nominalna Obligacji”</b>	oznacza skorygowaną łączną wartość nominalną obligacji w rozumieniu art. 50 ust. 1 pkt 2) Ustawy o Obligacjach;
<b>„Stopa Bazowa”</b>	oznacza określoną zgodnie z Warunkami Emisji stopę bazową, mającą zastosowanie do obliczenia Oprocentowania;
<b>„Uchwały Emisyjne”</b>	oznacza łącznie uchwałę Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 4 z dnia 12 marca 2025 r. w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii D w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji oraz uchwałę Zarządu Emitenta nr 2/III/2025 z dnia 12 marca 2025 r. w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii D w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji i ustalenia warunków ich emisji;
<b>„Uchwały o Programie”</b>	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;
<b>„Umowa z AZ”</b>	oznacza zawartą pomiędzy Emitentem a Administratorem Zabezpieczeń w dniu 11 marca 2025 r. umowę administrowania zabezpieczeniami, której kopia stanowi Załącznik nr 8.7 do Memorandum;
<b>„Ustawa o KRS”</b>	oznacza ustawę z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym;
<b>„Ustawa o księgach wieczystych o hipotecę”</b>	oznacza ustawę z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotecę;
<b>„Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego”</b>	oznacza ustawę z dnia 11 kwietnia 2023 r. o kształtowaniu ustroju rolnego;
<b>„Ustawa o Nadzorze Makroostrożnościowym”</b>	oznacza ustawę z dnia 5 sierpnia 2015 r. o nadzorze makroostrożnościowym nad systemem finansowym i zarządzaniu kryzysowym w systemie finansowym;
<b>„Ustawa o Obligacjach”</b>	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;
<b>„Ustawa o Obrocie”</b>	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi;
<b>„Ustawa o Ofercie Publicznej”</b>	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych;
<b>„Walne Zgromadzenie”</b>	oznacza Walne Zgromadzenie Emitenta;

<b>„Warunki Emisji”</b>	oznacza warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach, przyjęte na podstawie Uchwał Emisyjnych, których kopia stanowi Załącznik nr 7.5 do Memorandum;
<b>„WIBOR”</b>	oznacza wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate), którego administratorem jest GPW Benchmark S.A. i którego stawki ustalane są na fixingu zgodnie z „Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR”, a następnie publikowane w danym dniu roboczym przez wyżej wymienionego administratora, lub za pośrednictwem uprawnionych dystrybutorów informacji;
<b>„Wskaźnik Alternatywny”</b>	oznacza wskaźnik referencyjny, ustalony zgodnie z pkt. 4.3.2 Memorandum, który zastępuje WIBOR w sytuacjach opisanych w pkt. 4.3.2 Memorandum;
<b>„Wskaźnik Zadłużenia Netto”</b>	oznacza Wskaźnik Zadłużenie Netto w rozumieniu Warunków Emisji;
<b>„Zadłużenie Finansowe”</b>	oznacza Zadłużenie Finansowe w rozumieniu Warunków Emisji;
<b>„Zarząd”</b>	oznacza Zarząd Emitenta;
<b>„Zgromadzenie Obligatariuszy”</b>	oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji w rozumieniu art. 46 Ustawy o Obligacjach.