

**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 **administradora zabezpieczeń** w rozumieniu art. 29 Ustawy o obligacjach, a w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Hipoteki również funkcję **administradora 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 Catalyt, 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 (właconym 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 (właconym 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 (premii) z tytułu Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Emitenta, o którym mowa w pkt 13.4.1.

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

11.3. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.

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

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

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

- 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 przestanka 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 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 niewygasłych poręczeń na dany dzień, nie przekracza łącznie w żadnym czasie kwoty 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych lub równowartości tej kwoty w innych walutach.
- ii. Bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta ustanowi po Dniu Emisji Obligacji hipotekę na jakiegokolwiek nieruchomości będącej jego własnością lub na przysługującym mu prawie użytkowania wieczystego jako zabezpieczenie zobowiązania podmiotu spoza Grupy Emitenta, z zastrzeżeniem możliwości swobodnego (bez konieczności uzyskania odrębnych zgód) ustanowienia przez Emitenta lub podmiot z Grupy Emitenta takiej hipoteki do kwoty 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych za zobowiązania podmiotu, w którym Witold Anyszka (PESEL: 62092000012) lub Rafał Anyszka (PESEL: 83072000213) pełni funkcję beneficjenta rzeczywistego.

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

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

l) Niewypłacalność:

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

m) Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne:

- 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 z uchwał, o których mowa powyżej.
- iv. Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta podejmie jakiejkolwiek czynności mające na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego (za wyjątkiem złożenia wniosku o zatwierdzenie układu), w szczególności zawrze umowę z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub ustali dzień układowy w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego lub przedłoży wierzycielom propozycje układowe, w tym przedłoży wierzycielom karty do głosowania, o których mowa w art. 212 i 213 Prawa Restrukturyzacyjnego.
- 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:
- Dzień Wcześniejszego Wykupu;
  - 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;
  - w przypadku Wcześniejszego Wykupu w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji – liczbę Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi
  - 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 miesięcy przed dniem, w którym WIBOR przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo pierwszym dniem, w którym Wskaźnik Alternatywny jest stosowany (gdy WIBOR nie został opublikowany, ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo dniem, w którym wystąpił Brak Zezwolenia WIBOR albo dniem, w którym zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestał być reprezentatywny,
      - 2. biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR, jak i Wskaźnik Alternatywny.
- 14.14. Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczone przez Agenta Kalkulacyjnego. Emitent opublikuje w sposób określony w pkt 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 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).
- 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. Skrótów 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 przejęcie 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 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.

15.11.2. 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.

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 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 będzie zmierzać do zajęcia Nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia, licytacji przedmiotu zabezpieczenia oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji przedmiotu zabezpieczenia między Obligatariuszy.

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 Świadectwem Depozytowym lub innym dokumentem potwierdzającym zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza na dzień sporządzenia zawiadomienia.

## **20. ZMIANA TREŚCI WARUNKÓW EMISJI**

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

## 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 - Skróót 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 obręb 6 Chrzczonowice	zamawiający	WAN S.A.
nr KW	LD1R/00042259/4	data wizji	14.02.2025 r.
cel wyceny	Zabezpieczenie wierzytelności z tytułu obligacji	data wyceny	28.02.2025 r.

Zbiórcze 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 – Skróót 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 wiarytelności 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	Ałojzy 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.

Zbiornicze 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).



pieczęć i podpis

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

miejsowość	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.

Zbiornicze 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 (**)	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]		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 – Skróc 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/ obręb	27 z obręb 23 Wola Pękoszewska	zamawiający	WAN S.A.
nr KW	LD1R/00033529/2	data wizji	14.02.2025 r.
cel wyceny	Zabezpieczenie wierzytelności z tytułu obligacji	data wyceny	28.02.2025 r.

Zbiornicze 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).



pieczęć i podpis

Autor opracowania	
Rzecznik	Ałojzy Kiziniwicz
Nr uprawnienia	15