Signed by / Podpisano przez:

Paweł Michał Wojnar

Date / Data: 2026-11-25 16:23

Sergius z Jan Kulka

Elektronicznie podpisany przez Sergiusz Jan Kulka
Data: 2026.11.25 16:48:07 +01'00'

Aneta Zdulska

Elektronicznie podpisany przez Aneta Zdulska
Data: 2026.11.25 16:52:46 +01'00'

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII G

SPÓŁKI POD FIRMĄ

„WAN" S.A.

(„WARUNKI EMISJI")

(wersja jednolita~~)~~ zmieniona uchwałą nr 3/2026

Zgromadzenia Obligatariuszy z dnia 17 grudnia 2026 r.)

Warszawa, ~~2 października 2025~~17 grudnia 2026 r.

1. DEFINICJE

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

1.1.1. „**Administrator Wskaźników Referencyjnych**" oznacza podmiot sprawujący kontrolę nad opracowywaniem wskaźników referencyjnych wpisany do rejestru administratorów i wskaźników referencyjnych prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych, którym dla WIBOR i WIRON na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji jest GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie;

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

1.1.3. „**Agent 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);

1.1.4. „**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);

1.1.5. „**Agent Techniczny**" oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję pośrednika technicznego w rozumieniu Regulaminu KDPW;

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

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

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

1.1.9. „**Depozyt**" oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;

1.1.10. „**Dłużnik Hipoteczny**" oznacza każdoczesnego właściciela, względnie użytkownika wieczystego, Nieruchomości stanowiącej przedmiot Hipoteki, przy czym na dzień sporządzenia Warunków Emisji Dłużnikami Hipotecznymi są WAN 17, WAN 28 i WAN 44, każdy z osobna zwany Dłużnikiem Hipotecznym;

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

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

1.1.13. „**Dzień Płatności**" oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu ~~lub,~~ Dzień Wcześniejszego Wykupu lub Dzień Płatności Premii Dodatkowej;

1.1.14. „**Dzień Płatności Odsetek**" oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu. Dni Płatności Odsetek za poszczególne Okresy Odsetkowe zostały określone w pkt 13.3.2;

~~1.1.14.~~1.1.15. „**Dzień Płatności Premii Dodatkowej**" oznacza dzień 10 kwietnia 2027 r. jako dzień, w którym Emitent zobowiązany jest dokonać zapłaty na rzecz Obligatariuszy Premii Dodatkowej;

~~1.1.15.~~1.1.16. „**Dzień Roboczy**" oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dzień ustawowo wolny od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność w sposób umożliwiający podejmowanie czynności związanych z rejestracją lub przenoszeniem Obligacji i realizacją świadczeń z tytułu Obligacji;

~~1.1.16.~~1.1.17. „**Dzień Ustalenia Praw**" oznacza dzień, na który ustala się listę podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z Obligacji, przypadający na dwa Dni Robocze przed danym Dniem Płatności, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania odpowiednio natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta, (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta, (iv) wykupu Obligacji, który następuje po Dniu Wykupu, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się 2 (drugi) Dzień Roboczy po dniu, w którym kwota świadczenia została przekazana KDPW oraz (v) innych przypadków wskazanych w bezwzględnie obowiązujących przepisach prawa, dla których zastrzeżono inny dzień jako Dzień Ustalenia Praw;

~~1.1.17.~~1.1.18. „**Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania**" oznacza dzień przypadający na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa;

~~1.1.18.~~1.1.19. „**Dzień Warunkowego Przydziału**" oznacza dzień, w którym Emitent dokona Warunkowego Przydziału Obligacji, o którym mowa w pkt 8.2;

~~1.1.19.~~1.1.20. „**Dzień Weryfikacji**" oznacza dzień, na który zostanie sporządzona Okresowa Wycena, o której mowa w pkt 14.5.9.1;

~~1.1.20.~~1.1.21. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**" oznacza odpowiednio dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta ustalony zgodnie z pkt 12.4 lub dzień Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza ustalony zgodnie z pkt 12.3;

~~1.1.21.~~1.1.22. „**Dzień Wykupu**" oznacza dzień wskazany w pkt 11.1;

~~1.1.22.~~1.1.23. „**Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań**" ma znaczenie nadane w pkt 12.3.6 lit. a);

~~1.1.23.~~1.1.24. „**Emitent**" lub „**Spółka**" oznacza spółkę „WAN" S.A. z siedzibą w Warszawie, Al. Jana Pawła II 80/1, 00-175 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy

Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000018902, NIP: 5271252012, REGON: 011282079, o kapitale zakładowym w wysokości 9.600.000 zł (wpłaconym w całości), dla której prowadzona jest strona internetowa pod adresem www.wan.com.pl, będącą emitentem Obligacji;

~~1.1.24.~~1.1.25. „**Firma Inwestycyjna**" oznacza spółkę Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 67, 00-838 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000018651, będącą firmą inwestycyjną w rozumieniu art. 3 pkt 33 Ustawy o Obrocie, za pośrednictwem której będzie prowadzona Oferta;

~~1.1.25.~~1.1.26. „**GPW**" oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;

~~1.1.26.~~1.1.27. „**Grupa Emitenta**" oznacza łącznie Emitenta oraz Podmioty Zależne Emitenta;

~~1.1.27.~~1.1.28. „**Hipoteka**" oznacza ograniczone prawo rzeczowe w postaci hipoteki łącznej o docelowo najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia, ustanowionej przez Dłużników Hipotecznych na rzecz Administratora Zabezpieczeń na Nieruchomościach jako zabezpieczenie Obligacji (ewentualnie również dla Pozostałych Obligacji), na warunkach określonych w pkt 14.5 Warunków Emisji oraz – w przypadku jej ustanowienia – Hipotekę Dodatkową i Nową Hipotekę;

~~1.1.28.~~1.1.29. „**Hipoteka Dodatkowa**" oznacza dodatkowe zabezpieczenie wykonania zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu z Obligacji (ewentualnie również dla Pozostałych Obligacji) w postaci hipoteki na Nieruchomości Dodatkowej, które zostanie ustanowione w przypadku i na warunkach określonych zgodnie z pkt 14.5.9.3 lit. b);

~~1.1.29.~~1.1.30. „**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;

~~1.1.30.~~1.1.31. „**KDPW**" oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. oraz o ile z kontekstu nie wynika inaczej, system depozytowy prowadzony przez tę spółkę;

~~1.1.31.~~1.1.32. „**Kodeks Cywilny**" oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny;

~~1.1.32.~~1.1.33. „**Kodeks postępowania cywilnego**" oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego;

~~1.1.33.~~1.1.34. „**Kodeks Spółek Handlowych**" oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych;

~~1.1.34.~~1.1.35. „**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.;

~~1.1.35.~~1.1.36. **„Korekta**" oznacza określone zgodnie z pkt 13.12 wartość lub działanie, które jest stosowane, aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym;

~~1.1.36.~~1.1.37. „**Kwota Odsetek**" oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 13.4;

~~1.1.37.~~1.1.38. „**Kwota Wykupu**" oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji na dany Dzień Płatności;

~~1.1.38.~~1.1.39. „**Marża**" oznacza wartość procentową określoną zgodnie z pkt 13.4.1, służącą do ustalenia Oprocentowania Obligacji;

~~1.1.39.~~1.1.40. „**Marża Dodatkowa**" oznacza wartość procentową wyznaczoną zgodnie z pkt 13.4.4 służącą do wyznaczenia Marży;

~~1.1.40.~~1.1.41. „**Marża Podstawowa**" ma znaczenie nadane w pkt 13.4.3;

~~1.1.41.~~1.1.42. „**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;

~~1.1.42.~~1.1.43. „**Memorandum Informacyjne**", „**Memorandum**" – oznacza dokument, o którym mowa w art. 38b ust. 1 w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie, niebędący prospektem w rozumieniu Rozporządzenia 2017/1129, na podstawie którego proponuje się nabycie Obligacji, zawierający m. in. niniejsze Warunki Emisji. W przypadku kierowania Oferty do inwestorów kwalifikowanych w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129, Memorandum Informacyjne stanowi propozycję nabycia Obligacji w rozumieniu art. 34 ust. 2 Ustawy o Obligacjach;

~~1.1.43.~~1.1.44. „**Nieruchomość 1**" oznacza nieruchomość gruntową położoną w Płocku przy ul. Popłacińskiej (działka ewidencyjna 3114/1), o powierzchni 8.327 m^2, dla której Sąd Rejonowy (VI Wydział Ksiąg Wieczystych) w Płocku prowadzi księgę wieczystą nr PL1P/00135613/0, której użytkownikiem wieczystym na dzień sporządzenia Warunków Emisji jest WAN 17;

~~1.1.44.~~1.1.45. „**Nieruchomość 2**" oznacza nieruchomość gruntową położoną w Płocku przy ul. Popłacińskiej (działka ewidencyjna 3114/3), o powierzchni 68.227 m2 wraz z budynkiem stanowiącym odrębną nieruchomość, dla których Sąd Rejonowy (VI Wydział Ksiąg Wieczystych) w Płocku prowadzi księgę wieczystą nr PL1P/00083496/3, których użytkownikiem wieczystym na dzień sporządzenia Warunków Emisji jest WAN 44;

~~1.1.45.~~1.1.46. „**Nieruchomość 3**" oznacza nieruchomość gruntową położoną w Płocku przy ul. Popłacińskiej (działka ewidencyjna 3100/16), o powierzchni 35.579 m2 wraz z urządzeniem stanowiącym odrębną nieruchomość, dla których Sąd Rejonowy (VI Wydział Ksiąg Wieczystych) w Płocku prowadzi księgę wieczystą nr PL1P/00087908/3, których użytkownikiem wieczystym na dzień sporządzenia Warunków Emisji jest WAN 44;

~~1.1.46.~~1.1.47. „**Nieruchomość 4**" oznacza łączny udział w wymiarze 8/100 w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Płocku przy ul. Popłacińskiej (działka ewidencyjna 3100/12), o powierzchni 4.109 m2 wraz z odpowiadającym udziałem we własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, dla których Sąd Rejonowy (VI Wydział Ksiąg Wieczystych) w Płocku prowadzi księgę wieczystą nr PL1P/00083497/0, których współużytkownikami wieczystymi na dzień sporządzenia Warunków Emisji są WAN 17 i WAN 44, każdy z osobna posiadający 4/100 udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości objętej tą księgą wieczystą. Na dzień sporządzenia Warunków Emisji pozostałymi współużytkownikami wieczystymi nieruchomości jest 10 osób fizycznych ujawnionych w księdze wieczystej posiadających łącznie pozostałe 92/100 udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości;

~~1.1.47.~~1.1.48. „**Nieruchomość 5**" oznacza łączny udział w wymiarze 4/100 w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Płocku przy ul. Popłacińskiej (działka ewidencyjna 3098/11), o powierzchni 1.674 m2 wraz z odpowiadającym udziałem we własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, dla których Sąd Rejonowy (VI Wydział Ksiąg Wieczystych) w Płocku prowadzi księgę wieczystą nr PL1P/00083498/7, których współużytkownikami wieczystymi na dzień sporządzenia Warunków Emisji są WAN 17 i WAN 44, każdy z osobna posiadający 2/100 udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości objętej tą księgą wieczystą. Na dzień sporządzenia Warunków Emisji pozostałymi współużytkownikami wieczystymi nieruchomości są Przedsiębiorstwo Remontowo-Budowlane „Progress-BUD" i 14 osób fizycznych ujawnionych w księdze wieczystej posiadających łącznie pozostałe 96/100 udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości;

~~1.1.48.~~1.1.49. „**Nieruchomość 6**" oznacza nieruchomość gruntową położoną w Kutnie (działki ewidencyjne 799/22, 811/1, 99/1, 99/2, 100, 799/23), o łącznej powierzchni 96.603 m2, dla której Sąd Rejonowy (V Wydział Ksiąg Wieczystych) w Kutnie prowadzi księgę wieczystą nr LD1K/00031314/2, której właścicielem na dzień sporządzenia Warunków Emisji jest WAN 28;

~~1.1.49.~~1.1.50. „**Nieruchomość 7**" oznacza nieruchomość gruntową położoną w Kutnie (działki ewidencyjne 101/1, 805/1, 803), o łącznej powierzchni 30.869 m2, dla której Sąd Rejonowy (V Wydział Ksiąg Wieczystych) w Kutnie prowadzi księgę wieczystą nr LD1K/00042857/0, której właścicielem na dzień sporządzenia Warunków Emisji jest WAN 28;

~~1.1.50.~~1.1.51. „**Nieruchomość Dodatkowa**" oznacza nieruchomość zaakceptowaną uprzednio przez Firmę Inwestycyjną i Administratora Zabezpieczeń (przy czym akceptacja przez Administratora Zabezpieczeń będzie polegała wyłącznie na stwierdzeniu możliwości ustanowienia na takiej nieruchomości Hipoteki Dodatkowej na podstawie weryfikacji istniejących wpisów oraz ujawnionych wzmianek i ewentualnych ostrzeżeń w księdze wieczystej prowadzonej dla takiej nieruchomości) jako przedmiot Hipoteki Dodatkowej;

~~1.1.51.~~1.1.52. „**Nieruchomości**" oznacza łącznie Nieruchomość 1, Nieruchomość 2, Nieruchomość 3, Nieruchomość 4, Nieruchomość 5, Nieruchomość 6 i Nieruchomość 7 oraz – w przypadku ustanowienia Hipoteki Dodatkowej lub Nowej Hipoteki – odpowiednio Nieruchomość Dodatkową lub Nową Nieruchomość, każda z osobna zwana „**Nieruchomością"**;

~~1.1.52.~~1.1.53. „**Nowa Hipoteka**" ma znaczenie nadane w pkt 14.5.12.2 lit. d);

~~1.1.53.~~1.1.54. „**Nowa Nieruchomość**" oznacza nieruchomość zaakceptowaną uprzednio przez Firmę Inwestycyjną i Administratora Zabezpieczeń (przy czym akceptacja przez Administratora Zabezpieczeń będzie polegała wyłącznie na stwierdzeniu możliwości ustanowienia na takiej nieruchomości Hipoteki Dodatkowej na podstawie weryfikacji istniejących wpisów oraz ujawnionych wzmianek i ewentualnych ostrzeżeń w księdze wieczystej prowadzonej dla takiej nieruchomości) jako przedmiot Nowej Hipoteki;

~~1.1.54.~~1.1.55. „**Obligacje**" oznacza emitowane przez Emitenta w ramach Programu, na podstawie Uchwał Emisyjnych, obligacje zwykłe na okaziciela serii G, których warunki emisji określają niniejsze Warunki Emisji;

~~1.1.55.~~1.1.56. „**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;

~~1.1.56.~~1.1.57. „**Odsetki**" oznacza należne Obligatariuszom świadczenie okresowe z tytułu Obligacji, obliczane i należne zgodnie z pkt 13~~14~~;

~~1.1.57.~~1.1.58. „**Ogłoszenie Braku Reprezentatywności**" oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że WIBOR przestał lub przestanie być reprezentatywny dla właściwego dla niego rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą WIBOR miał mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności;

~~1.1.58.~~1.1.59. „**Ogłoszenie Końca Publikacji**" oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że WIBOR przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następca, który będzie nadal obliczał lub publikował WIBOR;

~~1.1.59.~~1.1.60. „**Oferta**" oznacza ofertę publiczną Obligacji prowadzoną na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a) lub lit. b) Rozporządzenia 2017/1129 poprzez kierowanie Memorandum Informacyjnego do inwestorów kwalifikowanych w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129 lub do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129, tj. w sposób, który stanowi publiczną ofertę papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, dla której obowiązujące przepisy prawa nie przewidują obowiązku opublikowania prospektu;

~~1.1.60.~~1.1.61. „**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 13.3.2;

~~1.1.61.~~1.1.62. „**Okres Opóźnienia w Powiadomieniu**" ma znaczenie nadane w pkt 12.3.6 lit. f);

~~1.1.62.~~1.1.63. „**Okresowa Wycena**" ma znaczenie nadane w pkt 14.5.9.1;

~~1.1.63.~~1.1.64. „**Oprocentowanie**" oznacza Stopę Bazową powiększoną o Marżę, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek, zgodnie z pkt 13.4.1;

~~1.1.64.~~1.1.65. „**Ordynacja podatkowa**" oznacza ustawę z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa;

~~1.1.65.~~1.1.66. „**Oświadczenia Egzekucyjne**" oznacza łącznie Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta, Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 17, Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 28, Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 44 oraz - w przypadku ich złożenia – Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej, Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji z Nowej Nieruchomości i Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Nabywcę z Grupy Emitenta;

~~1.1.66.~~1.1.67. „**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta**" ma znaczenie nadane w pkt 15.1.1~~16.1.1~~;

~~1.1.67.~~1.1.68. „**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Nabywcę z Grupy Emitenta**" ma znaczenie nadane w pkt 14.5.11.3 lit. b);

~~1.1.68.~~1.1.69. „**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 17**" ma znaczenie nadane w pkt 15.2.1~~16.2.1~~;

~~1.1.69.~~1.1.70. „**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 28**" ma znaczenie nadane w pkt 15.2.2~~16.2.2~~;

~~1.1.70.~~1.1.71. „**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 44**" ma znaczenie nadane w pkt 15.2.3~~16.2.3~~;

~~1.1.71.~~1.1.72. „**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji z Nowej Nieruchomości**" ma znaczenie nadane w pkt 14.5.12.2 lit. e);

~~1.1.72.~~1.1.73. „**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej**" ma znaczenie nadane w pkt 14.5.9.3 (vii);

~~1.1.73.~~1.1.74. „**Oświadczenie Zgodności**" ma znaczenie nadane w pkt 17.3~~18.3~~;

~~1.1.74.~~1.1.75. „**PLN**", „**zł**" lub „**złoty**" oznacza polski złoty, tj. oficjalny środek płatniczy w Rzeczpospolitej Polskiej zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o denominacji złotego;

~~1.1.75.~~1.1.76. „**Podmiot Prowadzący Rachunek**" oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;

~~1.1.76.~~1.1.77. „**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;

~~1.1.77.~~1.1.78. „**Podmioty Zależne Emitenta**" oznacza podmioty objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Emitenta;

~~1.1.78.~~1.1.79. „**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;

~~1.1.79.~~1.1.80. „**POLSTR**" oznacza wskaźnik referencyjny POLSTR bazujący na depozytach niezabezpieczonych instytucji kredytowych i instytucji finansowych, wskazany na Dzień Emisji przez Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej jako docelowy wskaźnik referencyjny mający zastąpić WIBOR, a którego administratorem docelowo ma zostać GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie;

~~1.1.80.~~1.1.81. „**Pozostałe Obligacje**" oznacza obligacje, w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, które zostaną wyemitowane przez Emitenta w przyszłości (z wyłączeniem Obligacji objętych niniejszymi Warunkami Emisji), z których wierzytelności będą mogły zostać docelowo zabezpieczone hipoteką umowną łączną ustanowioną na tych samych Nieruchomościach, które są przedmiotem Hipoteki mającej zabezpieczać wierzytelności z Obligacji i z jednakowym pierwszeństwem zaspokojenia;

~~1.1.81.~~1.1.82. „**Prawo Restrukturyzacyjne**" oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne;

~~1.1.82.~~1.1.83. „**Prawo Upadłościowe**" oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe;

~~1.1.83.~~1.1.84. **„Premia"** ma znaczenie nadane w pkt 12.4.7;

1.1.85. „**Premia Dodatkowa**" ma znaczenie nadane w pkt 10.1.4;

~~1.1.84.~~1.1.86. „**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 90.000.000 (dziewięćdziesiąt milionów) złotych;

~~1.1.85.~~1.1.87. „**Przypadek Naruszenia**" ma znaczenie nadane w pkt 12.3.3;

~~1.1.86.~~1.1.88. „**Rachunek do Obsługi Obligacji**" oznacza rachunek papierów wartościowych i rachunek pieniężny (zwany również rachunkiem maklerskim) prowadzony na rzecz Emitenta w Firmie Inwestycyjnej w celu obsługi świadczeń z tytułu Obligacji oraz Pozostałych Obligacji;

~~1.1.87.~~1.1.89. „**Rachunek Obligacji**" oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;

~~1.1.88.~~1.1.90. „**Rachunek Papierów Wartościowych**" oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;

~~1.1.89.~~1.1.91. „**Rachunek Zbiorczy**" oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie;

~~1.1.90.~~1.1.92. „**Regulacje ASO**" oznaczają obowiązujące regulaminy, uchwały, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez GPW określające zasady działania alternatywnego systemu obrotu Catalyst, w szczególności Regulamin ASO;

~~1.1.91.~~1.1.93. „**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;

~~1.1.92.~~1.1.94. „**Regulamin ASO**" oznacza Regulamin alternatywnego systemu obrotu (stan prawny na dzień 22 listopada 2024 r., z późniejszymi zmianami);

~~1.1.93.~~1.1.95. „**Regulamin KDPW**" oznacza Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie (stan prawny na dzień 28 lutego 2025 r., z późniejszymi zmianami);

~~1.1.94.~~1.1.96. „**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;

~~1.1.95.~~1.1.97. „**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;

~~1.1.96.~~1.1.98. „**Stopa Bazowa**" oznacza ustaloną zgodnie z pkt 13.6 – 13.21 stopę bazową, mającą zastosowanie do obliczenia Oprocentowania Obligacji;

~~1.1.97.~~1.1.99. „**Strona Internetowa Emitenta**" oznacza stronę internetową Emitenta dostępną pod adresem www.wan.com.pl lub innym, który go zastąpi;

~~1.1.98.~~1.1.100. „**Szczegółowe Zasady Działania KDPW**" oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych (stan prawny na dzień 18 listopada 2024 r., z późniejszymi zmianami);

~~1.1.99.~~1.1.101. „**Świadectwo Depozytowe**" oznacza świadectwo depozytowe w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie;

~~1.1.100.~~1.1.102. „**Uchwały Emisyjne**" oznacza łącznie uchwałę Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 22 września 2025 r. w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii G w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji oraz uchwałę Zarządu Emitenta nr 4/IX/2025 z dnia 22 września 2025 r. w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii G w ramach bezprospektowego programu emisji obligacji i ustalenia warunków ich emisji;

~~1.1.101.~~1.1.103. „**Uchwały o Programie**" oznacza łącznie uchwałę Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 1 z dnia 16 września 2025 r. w sprawie ustanowienia w Spółce bezprospektowego programu emisji obligacji oraz uchwałę Zarządu Emitenta nr 1/IX/2025 z dnia 17 września 2025 r. w sprawie ustanowienia w Spółce bezprospektowego programu emisji obligacji;

~~1.1.102.~~1.1.104. „**Umowa z AZ**" ma znaczenie nadane w pkt 14.1;

~~1.1.103.~~1.1.105. „**Ustawa o Hipotece**" oznacza ustawę z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece;

~~1.1.104.~~1.1.106. „**Ustawa o Obligacjach**" oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;

~~1.1.105.~~1.1.107. „**Ustawa o Obrocie**" oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi;

~~1.1.106.~~1.1.108. „**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;

~~1.1.107.~~1.1.109. „**Ustawa o Rachunkowości**" oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości;

~~1.1.108.~~1.1.110. „**Ustawa o systemie ubezpieczeń społecznych**" oznacza ustawę z dnia 13 października 1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych;

~~1.1.109.~~1.1.111. „**WAN 17**" oznacza spółkę „WAN 17" sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Al. Jana Pawła II 80/1, 00-175 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XVI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000295479, NIP: 5252415559, REGON: 141168842, o kapitale zakładowym w wysokości 5.310.000 zł;

~~1.1.110.~~1.1.112. „**WAN 28**" oznacza spółkę „WAN 28" 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 0000160772, NIP: 5252268271, REGON: 015478230, o kapitale zakładowym w wysokości 27.340.000 zł;

~~1.1.111.~~1.1.113. „**WAN 44**" oznacza spółkę „WAN 44" sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Al. Jana Pawła II 80/1, 00-175 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XVI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000292723, NIP: 5252409719, REGON: 141168836, o kapitale zakładowym w wysokości 56.147.750 zł;

~~1.1.112.~~1.1.114. „**Warunki Emisji**" oznaczają niniejszy dokument, który stanowi warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach;

~~1.1.113.~~1.1.115. „**Warunkowy Przydział Obligacji**" ma znaczenie nadane w pkt 8.2;

~~1.1.114.~~1.1.116. „**Wcześniejszy Wykup**" oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na warunkach określonych w pkt 12~~13~~;

~~1.1.115.~~1.1.117. „**Weksel**" ma znaczenie nadane w pkt 14.6;

~~1.1.116.~~1.1.118. „**WIBOR**" oznacza wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate), którego administratorem jest GPW Benchmark S.A. i którego stawki ustalane są na fixingu zgodnie z „Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR", a następnie publikowane w danym dniu roboczym przez wyżej wymienionego administratora, lub za pośrednictwem uprawnionych dystrybutorów informacji;

~~1.1.117.~~1.1.119. „**Wskaźnik Alternatywny**" oznacza wskaźnik referencyjny, ustalony zgodnie z pkt 13.10, który zastępuje WIBOR w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji;

~~1.1.118.~~1.1.120. „**Wskaźnik LTV**" oznacza wyznaczony w zaokrągleniu do pełnego procenta stosunek łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji, pomniejszonej o wartość środków pieniężnych zgromadzonych na Rachunku do Obsługi Obligacji według stanu na dzień poprzedzający dzień wyznaczenia tego wskaźnika, do łącznej wartości Nieruchomości stanowiących przedmiot Hipoteki wykazanej w ostatnim operacie (operatach) szacunkowym udostępnionym na Stronie Internetowej Emitenta zgodnie z Warunkami Emisji;

~~1.1.119.~~1.1.121. „**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;

~~1.1.120.~~1.1.122. „**Zadłużenie Finansowe**" oznacza skonsolidowane zadłużenie Grupy Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta (w zależności od kontekstu) (bez podwójnego liczenia) z tytułu:

i. pożyczonych środków pieniężnych, udostępnionych przez banki lub inne podmioty i osoby trzecie,

ii. obligacji lub innych dłużnych papierów wartościowych,

iii. wszelkich zobowiązań z tytułu umów leasingu lub sprzedaży ratalnej, które zgodnie ze stosowanymi przez Grupę Emitenta zasadami (polityką) rachunkowości są traktowane jako zobowiązania bilansowe, z wyłączeniem zobowiązań z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, oraz

iv. oprocentowanych umownie kwot pozyskanych w ramach innych transakcji, mających z gospodarczego punktu widzenia skutek pożyczki (przy czym dla uniknięcia wątpliwości za takowe nie są uznawane zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz zaliczek, przedpłat lub zadatków otrzymanych z tytułu sprzedaży nieruchomości lub ich części, w szczególności z tytułu zawartych umów deweloperskich i przedwstępnych sprzedaży mieszkań) oraz zobowiązań z tytułu faktoringu odwrotnego,

powiększone o wartość udzielonych przez podmioty z Grupy Emitenta gwarancji i poręczeń za zobowiązania podmiotów spoza tej grupy kapitałowej, wystawionych weksli w związku z takimi zobowiązaniami i innych tytułów prawnych, które mogą skutkować powstaniem zobowiązań finansowych, do niższej z następujących kwot: (i) bieżącego salda gwarantowanego lub poręczanego zobowiązania albo (ii) maksymalnej wysokości udzielonej gwarancji;

~~1.1.121.~~1.1.123. „**Zadłużenie Finansowe Netto**" oznacza łączną wartość bilansową skonsolidowanego Zadłużenia Finansowego Grupy Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta (w zależności od kontekstu) pomniejszoną o:

i. skonsolidowaną wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów posiadanych przez Grupę Emitenta,

ii. wartość depozytów ustanowionych w celu zabezpieczenia spłaty Zadłużenia Finansowego Grupy Emitenta,

iii. wartość środków pieniężnych o ograniczonej dostępności w związku z wpłatami z tytułu zawartych umów deweloperskich i przedwstępnych sprzedaży mieszkań na rachunki powiernicze;

~~1.1.122.~~1.1.124. „**Zgromadzenie Obligatariuszy**" oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji w rozumieniu art. 46 Ustawy o Obligacjach;

~~1.1.123.~~1.1.125. „**Zobowiązania z Obligacji**" mają znaczenie nadane im w pkt 14.2;

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

1.2.1. wszelkie wyrażenia zdefiniowane w pkt 1.1 w liczbie pojedynczej mają przypisane znaczenie także w liczbie mnogiej i odwrotnie;

1.2.2. wszelkie odwołania do punktów odnoszą się do odpowiednich punktów Warunków Emisji;

1.2.3. wszelkie odniesienia do jakiegokolwiek dokumentu obejmują wszelkie jego zmiany oraz załączniki;

1.2.4. wszelkie odniesienia do przepisu prawa należy interpretować jako odniesienia do treści tego przepisu z każdorazowymi zmianami lub, w razie jego uchylenia lub utraty mocy obowiązującej, do przepisu, który go uchylił, albo który reguluje zasadniczo taką samą materię, jak przepis uchylony;

1.2.5. wszelkie odniesienia do jakiegokolwiek podmiotu oznaczają również następców prawnych takiego podmiotu.

2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI

2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii oznaczonej jako G, 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 na Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczym i będą przysługiwać osobie będącej posiadaczem tego Rachunku Papierów Wartościowych lub odpowiednio osobie wskazanej podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osoba uprawniona z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym w liczbie wynikającej z tego wskazania.

2.4. Z zastrzeżeniem zdania następnego, Emitent jest jedynym podmiotem, od którego Obligatariusze mogą dochodzić spełnienia wierzytelności wynikających z Obligacji, za wyjątkiem przypadków połączenia lub przekształcenia Emitenta, w których – na zasadzie sukcesji uniwersalnej lub kontynuacji – podmiotem odpowiedzialnym za wykonanie zobowiązań wynikających z Obligacji będzie następca prawny lub podmiot po przekształceniu. W przypadku niewykonania przez Emitenta jego zobowiązań z tytułu

Obligacji na zasadach określonych w Warunkach Emisji odpowiedzialność rzeczową z przedmiotu Hipoteki z chwilą jej ustanowienia ponosić będzie Dłużnik Hipoteczny.

2.5. Emitent zamierza ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO Catalyst.

3. PODSTAWA PRAWNA I TRYB EMISJI OBLIGACJI

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

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

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

3.4. Obligacje będą rejestrowane w KDPW w trybie rozrachunku przez KDPW transakcji nabycia Obligacji, na podstawie zestawienia zgodnych instrukcji rozrachunku wystawionych przez Agenta Technicznego oraz Podmioty Prowadzące Rachunek w sposób określony w § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW.

3.5. 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 zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach, Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW.

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

5. CEL EMISJI

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

6. WALUTA OBLIGACJI

6.1. Obligacje są emitowane w złotych (PLN).

7. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA

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

7.2. Cena emisyjna jednej Obligacji jest uzależniona od dnia, w którym zostanie złożony zapis na Obligacje i w poszczególnych dniach przyjmowania zapisów wynosi:

Dzień złożenia zapisu	**Cena Emisyjna**

23-26 września 2025 r.	995 zł
27-28 września 2025 r.	998 zł
29 września 2025 r.	1.000 zł

7.3. W przypadku podjęcia przez Emitenta decyzji o wydłużeniu okresu przyjmowania zapisów na Obligacje, cena emisyjna Obligacji obowiązująca po dniu 29 września 2025 r. wyniesie 1.000 zł.

8. WIELKOŚĆ EMISJI

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

8.2. Ostateczna liczba i łączna wartość nominalna wyemitowanych Obligacji zostanie określona wskutek rejestracji Obligacji w KDPW, po dokonaniu przez Emitenta przydziału Obligacji pod warunkiem ich zarejestrowania w KDPW (**„Warunkowy Przydział Obligacji"**).

8.3. Emitent nie określił progu emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.

~~10.~~9. PLANOWANY DZIEŃ WARUNKOWEGO PRZYDZIAŁU, PLANOWANY DZIEŃ EMISJI

9.1. Z zastrzeżeniem możliwej zmiany harmonogramu Oferty, planowanym Dniem Warunkowego Przydziału jest dzień 2 października 2025 r.

9.2. Z zastrzeżeniem możliwej zmiany harmonogramu Oferty, planowanym Dniem Emisji jest dzień 10 października 2025 r.

9.3. Warunkowy Przydział Obligacji zostanie dokonany po ziszczeniu się wszystkich następujących zdarzeń:

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

a) oświadczeń, o których mowa w pkt 14.5.3,

b) Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 17,

c) Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 28,

d) Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 44,

e) Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta,

f) Weksla wraz z deklaracją wekslową, o których mowa w pkt 14.6,

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

~~11.~~10. ŚWIADCZENIA Z OBLIGACJI

10.1. Obligatariuszom przysługuje prawo wyłącznie do następujących świadczeń:

10.1.1. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Wykupu;

10.1.2. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Odsetek;

10.1.3. w przypadku Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta - świadczenia pieniężnego dodatkowego w postaci Premii~~.~~; oraz

10.1.4. zapłaty za każdą Obligację świadczenia pieniężnego dodatkowego w postaci premii dodatkowej z tytułu podjęcia przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwały nr 3/2026 z dnia 17 grudnia 2026 r., w wysokości równej 0,60% (*sześćdziesiąt setnych procenta*) wartości nominalnej 1 (jednej) Obligacji („**Premia Dodatkowa**"), która zostanie zapłacona przez Emitenta w Dniu Płatności Premii Dodatkowej.

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

10.3. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.

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

10.5. Na podstawie odrębnego porozumienia zawartego pomiędzy Emitentem a Obligatariuszem, z zastrzeżeniem Regulacji KDPW, płatność z tytułu Obligacji może zostać przez Emitenta dokonana na rzecz takiego Obligatariusza bez pośrednictwa KDPW. W takim przypadku miejscem spełnienia świadczenia z Obligacji jest siedziba lub miejsce zamieszkania Obligatariusza, na rzecz którego spełniane jest powyższe świadczenie.

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

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

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

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

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

~~12.~~11. WYKUP OBLIGACJI

11.1. Dniem Wykupu jest dzień 10 października 2028 r.

11.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 12~~13~~, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**"):

11.2.1. na żądanie Obligatariusza zgodnie z pkt 12.3. lub

11.2.2. na żądanie Emitenta zgodnie z pkt 12.4.

11.3. Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, Obligacje zostaną wykupione w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Wykupu lub odpowiednio Dniu Wcześniejszego Wykupu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

11.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek, a w przypadku Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta także Premii.

11.5. Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.

11.6. Zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 3 Ustawy o Obligacjach, Emitent przewiduje możliwość zaliczenia wierzytelności z tytułu wykupu Obligacji na poczet ceny nabycia obligacji emitowanych w przyszłości.

~~13.~~12. WCZEŚNIEJSZY WYKUP OBLIGACJI

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

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

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

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

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

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

12.3. Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza

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

a) W przypadku, gdy Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Obligacji, każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych Obligacji.

b) Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia w spełnieniu któregokolwiek ze świadczeń z tytułu Obligacji, nie krótszego jednak niż 3 dni.

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

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

12.3.3. Inne przypadki Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza

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

a) Zmiana Podstawowej Działalności Gospodarczej

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

b) Zaprzestanie działalności

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

c) Zgody, licencje, zezwolenia

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

d) Brak spłaty Zadłużenia Finansowego:

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

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

e) Naruszenie Wskaźnika Zadłużenia Netto:

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

f) Inne obligacje

i. Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta podejmie decyzję o przydziale obligacji, których termin wykupu/spłaty przypada przed Dniem Wykupu, chyba że środki pieniężne pozyskane w ten sposób zostaną w całości przeznaczone na wykup Obligacji lub refinansowanie istniejących zobowiązań finansowych, o terminie wykupu/spłaty przypadającym przed Dniem Wykupu, z zastrzeżeniem możliwości dokonania przez Emitenta lub podmiot z Grupy Emitenta przydziału obligacji emitowanych na warunkach rynkowych o terminie wykupu/spłaty przypadającym przed Dniem

Wykupu w łącznej kwocie nie wyższej niż łączna wartość nominalna obligacji Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta wykupionych po Dniu Emisji.

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

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

g) <u>Zysk. Wypłata dywidendy:</u>

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

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

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

h) <u>Rozporządzanie majątkiem</u>

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

i) Udzielanie finansowania

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

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

j) Udzielanie zabezpieczenia za zobowiązania podmiotów spoza Grupy Emitenta:

i. Bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta udzieli po Dniu Emisji Obligacji poręczenia za zobowiązania podmiotu spoza Grupy Emitenta, z wyłączeniem: (i) poręczeń za zobowiązania spółek celowych lub podmiotów będących wspólnikami w spółkach celowych, które to spółki są podmiotami powiązanymi z Emitentem oraz są odpowiedzialne za projekt prowadzony przez Grupę Emitenta pod warunkiem, że poręczane zobowiązanie jest związane z realizacją projektu prowadzonego wspólnie z Grupą Emitenta oraz (ii) innych transakcji, których łączna kwota, rozumiana jako aktualne saldo udzielonych i niewygasłych poręczeń na dany dzień, nie przekracza łącznie w żadnym czasie kwoty 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych lub równowartości tej kwoty w innych walutach.

ii. Bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta ustanowi po Dniu Emisji Obligacji hipotekę na jakiejkolwiek nieruchomości będącej jego własnością lub na przysługującym mu prawie użytkowania wieczystego jako zabezpieczenie zobowiązania podmiotu spoza Grupy Emitenta, z zastrzeżeniem możliwości swobodnego (bez konieczności uzyskania odrębnych zgód) ustanowienia przez Emitenta lub podmiot z Grupy Emitenta takiej hipoteki do kwoty 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych za zobowiązania podmiotu, w którym Witold Anyszka (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. Zostanie rozpoczęte samodzielne zbieranie głosów przez Emitenta dotyczące propozycji układowej, np. nadzorca układu dostarczy któremukolwiek z wierzycieli Emitenta informację o sposobie głosowania za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, o której mowa w art. 212 ust. 2 Prawa Restrukturyzacyjnego.

m) Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne:

i. Zostanie zwołane posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta w celu podjęcia uchwały:

(a) w przedmiocie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta, lub

(b) w przedmiocie złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta w rozumieniu art. 2 Prawa Restrukturyzacyjnego, lub

(c) w przedmiocie podjęcia jakichkolwiek czynności mających na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego w stosunku do Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta, w szczególności w przedmiocie przygotowania propozycji układowych, zawarcia umowy z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub w przedmiocie ustalenia dnia układowego w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego, lub

(d) odbędzie się bez zwołania posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta obejmujące swym porządkiem lub przebiegiem podjęcie uchwały w ww. sprawach.

ii. Zostanie podjęta przez organ Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta jakakolwiek z uchwał, o których mowa powyżej.

iii. Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta podejmie jakiekolwiek czynności mające na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego (za wyjątkiem złożenia wniosku o zatwierdzenie układu), w szczególności zawrze umowę z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub ustali dzień układowy w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego lub przedłoży wierzycielom propozycje układowe, w tym przedłoży wierzycielom karty do głosowania, o których mowa w art. 212 i 213 Prawa Restrukturyzacyjnego.

iv. Zostanie wyznaczony tymczasowy nadzorca sądowy lub zarządca przymusowy przedsiębiorstwa Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta.

n) Egzekucja:

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

o) Rozwiązanie Emitenta lub zmiana siedziby

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

p) Zmiana kontroli

Łącznie Witold Anyszka (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.

q) Oświadczenia i zapewnienia Emitenta

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

r) Obstrukcja Zgromadzenia Obligatariuszy:

Emitent:

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

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

s) Brak notowania Obligacji w ASO:

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

t) Niewykonywanie obowiązków informacyjnych:

i. Emitent nie wypełni lub nieprawidłowo wypełni obowiązki informacyjne wskazane w pkt 17.1~~18.1~~ - 17.3~~18.3~~ Warunków Emisji, a opóźnienie w wykonaniu takich obowiązków przekraczać będzie 10 (dziesięć) Dni Roboczych.

ii. W skonsolidowanym półrocznym lub rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta nie zostanie wskazany poziom Wskaźnika Zadłużenia Netto, a Emitent nie przekaże, w sposób określony w pkt 17.1~~18.1~~ Warunków Emisji, informacji o poziomie tego wskaźnika w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia publikacji skonsolidowanego raportu półrocznego lub rocznego.

u) Wskaźnik LTV

Poziom Wskaźnika LTV na Dzień Weryfikacji będzie wyższy niż 80% (osiemdziesiąt procent) i Emitent nie doprowadzi do obniżenia poziomu Wskaźnika LTV w terminie i na zasadach przewidzianych w pkt 14.5.9.3 Warunków Emisji.

v) Zabezpieczenie Obligacji, umowa z Administratorem Zabezpieczeń i Oświadczenia Egzekucyjne:

i. Którekolwiek z zabezpieczeń Obligacji wygaśnie lub zostanie prawomocnie stwierdzona jego nieważność lub bezskuteczność, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w niniejszych Warunkach Emisji.

ii. Emitent nie wykona lub nienależycie wykona którykolwiek z jego obowiązków określonych w pkt 14~~15~~.

iii. Hipoteka zostanie wykreślona z księgi wieczystej lub utraci najwyższe pierwszeństwo, z zastrzeżeniem dozwolonego wykreślenia Hipoteki w przypadku zmiany i zwolnienia przedmiotu Hipoteki zgodnie z pkt 14.5.12.

iv. Dłużnik Hipoteczny rozporządzi prawem własności, względnie prawem użytkowania wieczystego do Nieruchomości, chyba że takie rozporządzenie będzie związane z: (i) ustanowieniem na Nieruchomości hipoteki na zabezpieczenie Pozostałych Obligacji zgodnie z pkt 14.5.2, (ii) sprzedażą lub innym rozporządzeniem skutkującym przeniesieniem własności, względnie prawa użytkowania wieczystego, Nieruchomości na rzecz innego podmiotu, w tym podmiotu z Grupy Emitenta zgodnie z pkt14.5.11, (iii) zmianą i zwolnieniem przedmiotu Hipoteki zgodnie z pkt 14.5.12 lub (iv) pozyskaniem finansowania na wykup (w tym częściowy) Obligacji lub Pozostałych Obligacji.

v. Siedziba, względnie miejsce zamieszkania, Dłużnika Hipotecznego zostanie przeniesiona poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

vi. Cesja praw z polis, o której mowa w pkt 14.7, okaże się nieważna lub bezskuteczna oraz w ciągu 30 (trzydziestu) dni od dnia wystąpienia tego Przypadku Naruszenia nie zostanie on usunięty.

vii. W terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia, w którym umowa z Administratorem Zabezpieczeń z jakichkolwiek przyczyn przestanie obowiązywać, nie zostanie ustanowiony nowy administrator zabezpieczeń.

12.3.4. Emitent zobowiązuje się do informowania (w sposób wskazany w pkt 19.1~~20.1~~) Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczeń i Firmy Inwestycyjnej o jakimkolwiek przypadku wystąpienia zdarzeń opisanych w pkt 12.1 i 12.2 niezwłocznie, ale nie później niż w trzecim Dniu Roboczym po uzyskaniu przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu. Emitent zobowiązuje się

do informowania (w sposób wskazany w pkt 19.1~~20.1~~) Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczeń i Firmy Inwestycyjnej o jakimkolwiek przypadku wystąpienia któregokolwiek ze zdarzeń opisanych w pkt 12.3, gdy zdarzenie takie trwać będzie co najmniej 3 (trzy) Dni Robocze od dnia powzięcia przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu - nie później niż w kolejnym Dniu Roboczym po upływie takiego okresu 3 (trzech) Dni Roboczych od dnia powzięcia przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu.

12.3.5. Jeżeli stan faktyczny stanowiący Przypadek Naruszenia przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte przed datą zgłoszenia żądania Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatariusza przez któregokolwiek z Obligatariuszy, o czym Emitent zawiadomi Obligatariuszy w sposób wskazany w pkt 19.1~~20.1~~, wystąpienie danego zdarzenia nie będzie uważane za stanowiące Przypadek Naruszenia stanowiący podstawę żądania Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatariusza. Za Przypadek Naruszenia nie będzie uważane także wystąpienie takiego zdarzenia, które spełnia chociażby jeden z następujących warunków: (i) na wystąpienie takiego zdarzenia wyraziło zgodę Zgromadzenie Obligatariuszy w formie uchwały, (ii) pomimo wystąpienia takiego zdarzenia, Zgromadzenie Obligatariuszy podjęło uchwałę o braku zgody na składanie przez Obligatariuszy żądań Wcześniejszego Wykupu.

12.3.6. Procedura Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza:

a) Żądanie Wcześniejszego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatariusza może zostać zgłoszone przez Obligatariusza od dnia, w którym Emitent zawiadomił lub powinien był zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt 12.3.4, do upływu 30 (trzydziestu) dni od daty, w której Obligatariusze zostali poinformowani przez Emitenta o wystąpieniu takiego Przypadku Naruszenia („**Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań**");

b) Zawiadomienie z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza powinno zostać przesłane przez Obligatariusza Emitentowi oraz właściwemu Podmiotowi Prowadzącemu Rachunek w formie pisemnej lub w formie elektronicznej (w rozumieniu art. 78^1 Kodeksu Cywilnego);

c) Zawiadomienie z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza powinno wskazywać:

i. liczbę posiadanych przez Obligatariusza Obligacji objętych żądaniem wcześniejszego wykupu,

ii. odpowiednią, trwającą okoliczność określoną w pkt 12.3.1 lub 12.3.2 albo trwający Przypadek Naruszenia stanowiący podstawę żądania wykupu Obligacji przez Obligatariusza;

d) Obligatariusz wraz z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Obligatariusza powinien przedstawić dokument potwierdzający zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu;

e) Emitent zobowiązany będzie dokonać Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza w terminie 30 (trzydzieści) dni od Dnia Zakończenia Przyjmowania Żądań, z zastrzeżeniem lit. f) poniżej;

f) W przypadku gdy Emitent nie poinformuje Obligatariuszy o wystąpieniu Przypadku Naruszenia przez okres 30 (trzydziestu) dni od dnia, w którym Emitent powinien tego dokonać zgodnie z pkt 12.3.4 („**Okres Opóźnienia w Powiadomieniu**"), Emitent zobowiązany będzie dokonać Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza

w odniesieniu do Obligacji objętych danym żądaniem Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza w terminie:

i. 15 (piętnastu) Dni Roboczych od dnia upływu Okresu Opóźnienia w Powiadomieniu – w odniesieniu do żądań Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariuszy zgłoszonych w Okresie Opóźnienia w Powiadomieniu;

ii. 15 (piętnastu) Dni Roboczych od dnia zgłoszenia przez danego Obligatariusza żądania Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariuszy – w odniesieniu do żądań Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariuszy zgłoszonych po upływie Okresu Opóźnienia w Powiadomieniu, a przed Dniem Zakończenia Przyjmowania Żądań.

12.4. Opcja Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta

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

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

12.4.3. W celu dokonywania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, Emitent ma obowiązek zawiadomić Obligatariuszy o takim Wcześniejszym Wykupie poprzez zamieszczenie stosownego zawiadomienia na Stronie Internetowej Emitenta nie później niż na 15 (piętnaście) Dni Roboczych przed proponowanym Dniem Wcześniejszego Wykupu. W zawiadomieniu o Wcześniejszym Wykupie na Żądanie Emitenta Emitent określi:

a) Dzień Wcześniejszego Wykupu;

b) tryb przeprowadzenia Wcześniejszego Wykupu Obligacji, tj. czy Wcześniejszy Wykup nastąpi w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji czy w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji;

c) w przypadku Wcześniejszego Wykupu w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji – liczbę Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi;

d) w przypadku Wcześniejszego Wykupu w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji – część wartości nominalnej wszystkich Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi.

12.4.4. W przypadku, gdy Wcześniejszemu Wykupowi na Żądanie Emitenta podlegać będzie liczba Obligacji mniejsza niż liczba wyemitowanych Obligacji, liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegająca Wcześniejszemu Wykupowi na Żądanie Emitenta będzie ustalana według następującego wzoru:

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

LO - oznacza liczbę Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Wcześniejszemu Wykupowi na Żądanie Emitenta (zaokrągloną w dół do jednej Obligacji);

WO - oznacza wszystkie Obligacje posiadane przez danego Obligatariusza;

LOPW - oznacza liczbę Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi na Żądanie Emitenta określonych w zawiadomieniu, o którym mowa w pkt 12.4.3;

WWO - oznacza wszystkie niewykupione Obligacje.

12.4.5. W przypadku, gdy liczba Obligacji podlegająca Wcześniejszemu Wykupowi obliczona zgodnie ze wzorem przedstawionym w pkt 12.4.4 będzie mniejsza od liczby Obligacji określonej w zawiadomieniu Emitenta, o którym mowa w pkt 12.4.3, liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Wcześniejszemu Wykupowi, zaokrąglona w dół do jednej Obligacji, będzie podlegać zwiększeniu o jeden począwszy od Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była największa liczba Obligacji do Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była najmniejsza liczba Obligacji, aż do osiągnięcia stanu, w którym łączna liczba Obligacji podlegająca Wcześniejszemu Wykupowi będzie równa liczbie Obligacji określonej w zawiadomieniu.

12.4.6. W przypadku, gdy nie będzie możliwe zwiększenie liczby Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi w sposób opisany w pkt 12.4.4, w szczególności z uwagi na taką samą liczbę Obligacji zapisanych na co najmniej dwóch Rachunkach Obligacji w Dniu Ustalenia Praw, zwiększenie liczby Obligacji podlegających Wcześniejszemu Wykupowi nastąpi w sposób losowy.

12.4.7. Z zastrzeżeniem pkt 14.5.9.4, 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 (**„Premia"**):

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

~~14.~~13. ODSETKI OD OBLIGACJI

13.1. Obligacje są oprocentowane.

13.2. Naliczanie Odsetek

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

13.2.2. Odsetki naliczane będą począwszy od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. Dnia Emisji (włącznie z tym dniem) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

13.2.3. W przypadku, gdy Kwota Odsetek naliczana ma być za okres krótszy niż pełny Okres Odsetkowy, będzie ona obliczana w oparciu o rzeczywistą liczbę dni w tym okresie licząc od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie z tym dniem), albo od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem) w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego, do Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

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

13.3. Termin i sposób wypłaty Odsetek

13.3.1. Kwota Odsetek będzie wypłacana z dołu w Dniach Płatności Odsetek, przy czym, 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 jakiekolwiek inne dodatkowe płatności.

13.3.2. Okresy Odsetkowe oraz Dni Płatności Odsetek

Okres odsetkowy	**Początek Okresu Odsetkowego**	**Dzień Ustalenia Praw do odsetek**	**Koniec Okresu Odsetkowego i Dzień Płatności Odsetek**	**Liczba dni w okresie odsetkowym**
1.	Dzień Emisji	8 kwietnia 2026 r.	10 kwietnia 2026 r.	Zależna od Dnia Emisji
2.	10 kwietnia 2026 r.	8 października 2026 r.	10 października 2026 r.	183
3.	10 października 2026 r.	8 kwietnia 2027 r.	10 kwietnia 2027 r.	182
4.	10 kwietnia 2027 r.	7 października 2027 r.	10 października 2027 r.	183
5.	10 października 2027 r.	6 kwietnia 2028 r.	10 kwietnia 2028 r.	183
6.	10 kwietnia 2028 r.	6 października 2028 r.	10 października 2028 r.	183

13.4. Wysokość Kwoty Odsetek

13.4.1. Wysokość Oprocentowania jest zmienna i jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę.

13.4.2. Wysokość Marży jest równa sumie Marży Podstawowej i Marży Dodatkowej.

13.4.3. Marża podstawowa wynosi 5,50 p.p. (pięć punktów procentowych 50/100) („**Marża Podstawowa**").

13.4.4. Marża Dodatkowa obowiązująca w danym Okresie Odsetkowym będzie każdorazowo wyznaczana w Dniu Ustalenia Stawki Oprocentowania w oparciu o wartość Wskaźnika LTV obowiązującego na ostatni Dzień Badania (tj. na dzień odpowiednio 30 czerwca lub 31 grudnia każdego roku kalendarzowego do Dnia Wykupu) oraz na podstawie statusu ustanowienia (tj. dokonania odpowiednich wpisów Hipoteki w działach IV ksiąg wieczystych) Hipoteki na Nieruchomościach stanowiących przedmiot Hipoteki według stanu na Dzień Emisji na zasadach określonych w pkt 1415. Dla uniknięcia wątpliwości, na wysokość Marży Dodatkowej nie ma

wpływu status ustanowienia Hipoteki Dodatkowej lub Nowej Hipoteki, ani zwolnienie spod obciążenia całości albo części przedmiotu Hipoteki dokonane zgodnie z pkt 14.5.12.

Macierz do wyznaczenia poziomu Marży Dodatkowej przedstawiono poniżej:

Wartość Wskaźnika LTV / **Status ustanowienia Hipoteki**	**Wskaźnik LTV =< 80% (+ 0 p.p.)**	**Wskaźnik LTV > 80% (+0,50 p.p.)**
Hipoteka ustanowiona (+0 p.p.)	0 p.p.	0,50 p.p.
Hipoteka nieustanowiona (+ 0,25 p.p.)	0,25 p.p.	0,75 p.p.

13.4.5. Wysokość Marży obowiązująca w I Okresie Odsetkowym jest równa 6,25 p.p. (sześć punktów procentowych 25/100).

13.4.6. Obniżenie wysokości Marży Dodatkowej nastąpi na pisemny wniosek Emitenta skierowany do Agenta Kalkulacyjnego pod warunkiem wystąpienia zdarzenia uprawniającego do obniżenia Marży Dodatkowej oraz złożenia takiego wniosku, najpóźniej w Dniu Ustalenia Stawki Oprocentowania dla kolejnego Okresu Odsetkowego. Obniżona wysokość Marży Dodatkowej obowiązuje począwszy od takiego kolejnego Okresu Odsetkowego, z zastrzeżeniem pkt 13.4.4.

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

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

gdzie:

KO - oznacza zaokrągloną do drugiego miejsca po przecinku Kwotę Odsetek za dany Okres Odsetkowy od jednej Obligacji,

N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji w danym Okresie Odsetkowym,

O - oznacza Oprocentowanie w ujęciu rocznym,

n - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu).

13.5. Kwotę Odsetek oblicza się i podaje po zaokrągleniu (matematycznym) do dwóch miejsc po przecinku, tj. o jednego grosza, przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę.

13.6. Stopą Bazową dla Obligacji jest WIBOR dla 6-miesięcznych depozytów międzybankowych wyrażonych w złotych.

13.7. Stopę Bazową ustala się na Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania.

13.8. W przypadku, gdy Stopa Bazowa dla Obligacji nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami (w szczególności w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji) lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Stopa Bazowa zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny skorygowany o Korektę (jeśli będzie miała zastosowanie), w sposób opisany poniżej.

13.9. Jeśli brak dostępności WIBOR będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Wskaźnik Alternatywny trwale zastępuje WIBOR. W innym przypadku WIBOR jest ponownie stosowany dla ustalenia Stopy Bazowej od Dnia Ustalenia Stawki Oprocentowania, w którym WIBOR będzie ponownie dostępny.

13.10. Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod:

a) Wskaźnikiem Alternatywnym jest POLSTR, który został wskazany przez Podmiot Wyznaczający jako wskaźnik referencyjny, który zastępuje WIBOR;

b) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował lub wskazał do stosowania zamiast WIBOR uprawniony organ administracji publicznej (w tym minister właściwy do spraw instytucji finansowych), lub inny podmiot uprawniony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa - przez wskazanie rozumie się wyznaczenie zamiennika Wskaźnika Alternatywnego w trybie art. 23c Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych;

c) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR Komisja Nadzoru Finansowego;

d) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Narodowy Bank Polski;

e) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Administrator Wskaźników Referencyjnych;

f) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR organizacja branżowa lub inny podmiot, który został formalnie wskazany przez uprawniony organ administracji publicznej (w tym zwłaszcza ministra właściwego do spraw instytucji finansowych, Komisję Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski) i który zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR;

g) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który Kontrahent Centralny zastosował zamiast WIBOR w rozliczanych przez siebie transakcjach; albo

h) Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski.

13.11. Agent Kalkulacyjny stosuje metody, o których mowa w pkt 13.10 w kolejności od a) do h). Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie da rezultatu w postaci możliwości ustalenia Stopy Bazowej do Dnia Ustalenia Stawki Oprocentowania włącznie z tym dniem (w przypadku, gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).

13.12. Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami:

(i) Korekta ma charakter wartości lub działania, które koryguje wartość Wskaźnika Alternatywnego. Wartość Korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia (np. poprzez składanie czy kapitalizowanie dziennych stawek procentowych przez okres, dla którego obliczane są odsetki) oraz może obejmować inne dostosowania związane z zastąpieniem WIBOR;

(ii) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego:

a. Podmiot Wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę,

b. Podmiot Wyznaczający wskazał, aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;

(iii) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do Korekty:

a. Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego,

b. Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy WIBOR oraz Wskaźnikiem Alternatywnym,

c. mediana różnic jest ustalana:

1. za okres 24 miesięcy przed dniem, w którym WIBOR przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo pierwszym dniem, w którym Wskaźnik Alternatywny jest stosowany (gdy WIBOR nie został opublikowany, ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo dniem, w którym wystąpił Brak Zezwolenia WIBOR albo dniem, w którym zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestał być reprezentatywny,

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

13.13. Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczane przez Agenta Kalkulacyjnego. Emitent opublikuje w sposób określony w pkt 19~~20~~ informację o Wskaźniku Alternatywnym oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub informację, że Korekta nie jest wymagana.

13.14. Jeśli Wskaźnik Alternatywny jest publikowany z dołu, przez co nie jest on dostępny dla Okresu Odsetkowego w Dniu Ustalenia Stawki Oprocentowania, Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania ulega odpowiedniemu przesunięciu do czasu publikacji Wskaźnika Alternatywnego dla danego Okresu Odsetkowego.

13.15. W przypadku, gdy zgodnie z pkt 13.9 powyżej Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi WIBOR, postanowienia Warunków Emisji odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego.

13.16. Zmiana metody obliczania WIBOR lub Wskaźnika Alternatywnego ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora za istotną zmianę, nie stanowi podstawy do zmiany Warunków Emisji lub stosowania Korekty.

13.17. Agent Kalkulacyjny będzie dokonywał ustalenia Stopy Bazowej oraz będzie obliczał Kwoty Odsetek od jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy nie później niż w Dniu Roboczym następującym po Dniu Ustalenia Stawki Oprocentowania. Wszelkie ustalenia i obliczenia zostaną dokonane przez Agenta Kalkulacyjnego w sposób oraz według zasad określonych w Warunkach Emisji.

13.18. Stopa Bazowa ustalona przez Agenta Kalkulacyjnego dla danego Okresu Odsetkowego (z wyjątkiem konieczności usunięcia technicznych omyłek kalkulacyjnych Agenta Kalkulacyjnego) jest ostateczna i nie podlega zmianie, niezależnie od jakichkolwiek okoliczności mających miejsce po jej ustaleniu (w szczególności na skutek przywrócenia w trakcie tego Okresu Odsetkowego możliwości ustalenia dotychczasowej Stopy Bazowej).

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

13.20. Agent Kalkulacyjny nie będzie ponosił odpowiedzialności za żadne szkody, koszty ani straty poniesione przez jakiekolwiek osoby, wynikające z wykonania lub niewykonywania czynności Agenta

Kalkulacyjnego, w szczególności z powodu niewłaściwego określenia lub nieokreślenia Wskaźnika Alternatywnego, Korekty lub Stopy Bazowej, chyba że są one bezpośrednio spowodowane jego rażącym niedbalstwem (nie dotyczy odpowiedzialności za czynności związane z wyborem, określeniem lub stosowaniem Wskaźnika Alternatywnego lub Korekty) lub winą umyślną (w każdym przypadku).

13.21. W przypadku gdy Stopa Bazowa nie może być określona zgodnie z powyższymi zasadami, zostanie ona ustalona na poziomie ostatniej obowiązującej Stopy Bazowej w Okresie Odsetkowym bezpośrednio poprzedzającym Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania.

~~15.~~14. ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z OBLIGACJI

14.1. Na podstawie zawartej w dniu 22 września 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.

14.2. Wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, Premii, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji („**Zobowiązania z Obligacji**") zostaną zabezpieczone w drodze:

(i) ustanowienia przez Dłużników Hipotecznych na rzecz Administratora Zabezpieczeń hipoteki łącznej umownej w rozumieniu art. 76 ust. 3 Ustawy o Hipotece na Nieruchomościach („**Hipoteka**"), która to Hipoteka zostanie ustanowiona na zasadach określonych w pkt 14.5;

(ii) wystawienia przez Emitenta na rzecz Administratora Zabezpieczeń weksla własnego in blanco z klauzulą „bez protestu" oraz „nie na zlecenie" wraz z deklaracją wekslową („**Weksel**"), który to Weksel zostanie wystawiony na zasadach określonych w pkt 14.6;

(iii) zawarcia pomiędzy Dłużnikami Hipotecznymi a Administratorem Zabezpieczeń umowy przelewu wierzytelności z tytułu majątkowych polis ubezpieczeniowych Nieruchomości („**Cesja praw z polis**"), która to umowa (o ile będzie miała zastosowanie) zostanie zawarta co najmniej w formie pisemnej na zasadach określonych w pkt 14.7.

14.3. Na moment rozpoczęcia emisji Obligacji, Zobowiązania z Obligacji są niezabezpieczone.

14.4. Rejestracja Obligacji w KDPW i ich zapisanie po raz pierwszy na Rachunkach Obligacji może nastąpić przed ustanowieniem zabezpieczeń określonych w niniejszych Warunkach Emisji. Terminy i warunki dotyczące ustanowienia zabezpieczeń Obligacji zostały wskazane poniżej.

14.5. **Hipoteka**

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

14.5.2. Hipoteka będzie korzystać z 1 (pierwszego) miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia, z zastrzeżeniem, że Hipoteka może w przyszłości równorzędnie (pod względem

pierwszeństwa) zabezpieczać Pozostałe Obligacje lub korzystać z równorzędnego miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia z innymi hipotekami ustanowionymi na Nieruchomościach na zabezpieczenie Pozostałych Obligacji, przy czym łączna wartość nominalna wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji i Pozostałych Obligacji zabezpieczonych Hipoteką lub ww. hipotekami nie może być wyższa niż 90.000.000 (dziewięćdziesiąt milionów) złotych, przy czym na moment rozpoczęcia emisji danej serii Pozostałych Obligacji łączna wartość nominalna wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji powiększona o wartość nominalną emitowanej serii Pozostałych Obligacji nie będzie wyższa niż łączna wartość przedmiotów Hipoteki wykazana w ostatnim udostępnionym zgodnie z Warunkami Emisji operacie (operatach) szacunkowym, z zastrzeżeniem pkt 14.5.9.3 – na co inwestor składający zapis na Obligacje i każdoczesny Obligatariusz wyrażają z góry zgodę, a Administrator Zabezpieczeń jest upoważniony do dokonania wszelkich wymaganych w tym celu czynności.

14.5.3. Do Dnia Warunkowego Przydziału, Emitent zobowiązuje się spowodować, że:

(i) WAN 17 będący na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji użytkownikiem wieczystym Nieruchomości 1 oraz współużytkownikiem wieczystym Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5;

(ii) WAN 28 będący na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji użytkownikiem wieczystym Nieruchomości 6 i Nieruchomości 7;

(iii) WAN 44 będący na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji użytkownikiem wieczystym Nieruchomości 2, Nieruchomości 3 oraz współużytkownikiem wieczystym Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5;

złożą na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenia w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki.

14.5.4. Emitent zobowiązuje się spowodować, że notariusz, w obecności którego zostaną sporządzone akty notarialne, o których mowa w pkt 14.5.3 Warunków Emisji, nie później niż w dniu ich sporządzenia, złoży z wykorzystaniem systemu teleinformatycznego w odpowiednich sądach wieczystoksięgowych wnioski o ustanowienie Hipoteki.

14.5.5. Termin ustanowienia Hipoteki

Hipoteka zostanie ustanowiona na najwyższym (pierwszym) miejscu hipotecznym w terminie do ~~31 grudnia 2026~~30 września 2027 r. Przez ustanowienie Hipoteki rozumie się dokonanie odpowiednich prawomocnych wpisów w działach IV właściwych ksiąg wieczystych prowadzonych dla każdej z Nieruchomości.

14.5.6. Wycena przedmiotów Hipoteki

Zgodnie z art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach Emitent poddał Nieruchomości wycenie uprawnionego biegłego. Podmioty dokonujące wyceny posiadają doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny przedmiotów Hipoteki oraz zachowują bezstronność i niezależność.

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

Uprawnieni rzeczoznawcy majątkowi – Krzysztof Furgała (Rzeczoznawca Majątkowy nr uprawnień 5685) i Małgorzata Krzystek (Rzeczoznawca Majątkowy nr uprawnień 6437) -

dokonali łącznie w imieniu Knight Frank niezależnej wyceny Nieruchomości 6 i Nieruchomości 7.

Wycena przedmiotów Hipoteki wraz ze wskazaniem operatu szacunkowego, z którego pochodzi, została przedstawiona w tabeli poniżej. W tabeli zaprezentowano wycenę przedmiotów Hipoteki według stanu na dzień jej sporządzenia wykazaną w operacie szacunkowym. Skróty wycen przedmiotów Hipoteki stanowią Załącznik nr 2 i Załącznik nr 3 do Warunków Emisji.

Przedmiot Hipoteki	**Wycena (w złotych)**	**Operat**	**Skrót wyceny**
Nieruchomość 1 Nieruchomość 2 Nieruchomość 3 Nieruchomość 4 Nieruchomość 5	Wartość rynkowa 14.953.000 zł	*„Operat szacunkowy nieruchomości gruntowych dz. ew. nr 3114/1, 3114/3, 3100/16, 3100/12, 3098/11 ul. Popłacińska 42, PŁOCK dzielnica Radziwie pow. płocki, woj. mazowieckie" "* Wycena z dnia 19 września 2025 r.	Załącznik nr 2 do Warunków Emisji
Nieruchomość 6 Nieruchomość 7	Wartość rynkowa 18.970.000 zł	*„Nieruchomość gruntowa w trakcie zabudowy, ul. Bohaterów nad Bzurą / ul. Metalowa, Kutno województwo łódzkie"* Wycena z dnia 20 lutego 2025 r.	Załącznik nr 3 do Warunków Emisji

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

14.5.7. Istniejące obciążenia na przedmiotach Hipoteki

~~Na~~Według stanu na dzień ~~sporządzenia Warunków Emisji~~24 listopada 2026 r., w działach IV ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości wpisane są następujące hipoteki:

Przedmiot Hipoteki	**Wpisy w dziale IV księgi wieczystej**
Nieruchomość 1 Nieruchomość 2 Nieruchomość 3 Nieruchomość 4 Nieruchomość 5	I miejsce: ~~Hipoteka umowna łączna na kwotę 30.000.000 zł ustanowiona na rzecz VELOBANK S.A. zabezpieczająca spłatę kredytu, odsetek, prowizji, opłat oraz innych należności ubocznych wynikających z umowy korporacyjnej linii kredytowej odnawialnej nr REW\2413186 z dnia 15 lutego 2024 r., zmienionej aneksem nr 1 z dnia 4 września 2024 r. (odpowiednio „**Kredyt 1**", „**Hipoteka VELO 1**")~~Hipoteka

Przedmiot Hipoteki	**Wpisy w dziale IV księgi wieczystej**
Nieruchomość 6 Nieruchomość 7	I miejsce: Hipoteka umowna łączna na kwotę ~~60~~30.000.000 zł ustanowiona na rzecz VELOBANK S.A. zabezpieczająca spłatę kredytu, odsetek, prowizji, opłat oraz innych należności ubocznych wynikających z umowy korporacyjnej linii kredytowej odnawialnej nr ~~KRI\2328088~~ REW\2413186 z dnia ~~24 maja 2023~~ 15 lutego 2024 r~~.~~., zmienionej aneksem nr 1 z dnia 4 września 2024 r. (odpowiednio „**Kredyt ~~2~~1**", „**Hipoteka- VELO ~~2~~ 1**") II miejsce: Hipoteka ~~VELO 1~~

~~Kredyt 2 został w całości spłacony, a wniosek o wykreślenie Hipoteki VELO 2 został złożony drogą korespondencyjną w dniu 19 września 2025 r. we właściwym sądzie wieczystoksięgowym.~~

Umowny termin spłaty Kredytu 1 przypada na dzień 15 stycznia 2027 r. Emitent zobowiązuje się doprowadzić do złożenia we właściwym sądzie wieczystoksięgowym wniosku o wykreślenie Hipoteki VELO 1 w terminie 20 (dwudziestu) Dni Roboczych od dnia spłaty Kredytu 1.

~~Jeżeli do czasu złożenia wniosku o wpis Hipoteki, Nieruchomość 1, Nieruchomość 2, Nieruchomość 3, Nieruchomość 4 i Nieruchomość 5 będą obciążone Hipoteką VELO 1, Emitent zapewni, że Hipoteka zostanie wpisana na bezpośrednio kolejnym (drugim) miejscu hipotecznym, z zastrzeżeniem, że po wykreśleniu (zwolnieniu) Hipoteki VELO 1, Hipoteka zostanie wpisana na najwyższym (pierwszym) miejscu hipotecznym, na podstawie roszczenia o przeniesienie Hipoteki na miejsce opróżnione przez Hipotekę VELO 1, które winno być ujawnione w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 1, Nieruchomości 2, Nieruchomości 3, Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5 w terminie, o którym jest mowa w pkt 14.5.5. powyżej.~~

~~Jeżeli do czasu złożenia wniosku o wpis Hipoteki, Nieruchomość 6 i Nieruchomość 7 będą obciążone Hipoteką VELO 1 i Hipoteką VELO 2, Emitent zapewni, że Hipoteka zostanie wpisana na bezpośrednio kolejnym (trzecim) miejscu hipotecznym, z zastrzeżeniem, że po wykreśleniu (zwolnieniu) Hipoteki VELO 1 i Hipoteki VELO 2, Hipoteka zostanie wpisana na najwyższym (pierwszym) miejscu hipotecznym, na podstawie roszczenia o przeniesienie Hipoteki na miejsce opróżnione przez Hipotekę VELO 1 i Hipotekę VELO 2, które winno być ujawnione w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości 6 i Nieruchomości 7 w terminie, o którym jest mowa w pkt 14.5.5. powyżej.~~

~~14.5.8. Pozostałe wpisy w księgach wieczystych~~

~~Na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, w której udział stanowi Nieruchomość 5, widnieje na II miejscu wpis hipoteki umownej łącznej na kwotę 6.000.000 zł ustanowionej na rzecz Bank Polska Kasa Opieki S.A. zabezpieczającej spłatę kredytu, odsetek, opłat i prowizji, kosztów bankowych i świadczeń ubocznych wynikających z umowy kredytowej nr 25/178/WLK/05 z dnia 29 kwietnia 2025 r. („**Hipoteka PKO**"). Wpis obciąża udział ujawniony w dziale II księgi wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości pod nr 23. Wpis zawiera roszczenie o przeniesienie Hipoteki PKO na opróżnione miejsce przez Hipotekę VELO 1. W dniu 16 września~~

~~2025 r. WAN 44 złożył drogą korespondencyjną w odpowiednim sądzie wieczystoksięgowym wniosek o uzasadnienie bezprzedmiotowego wpisu roszczenia o przeniesienie Hipoteki PKO na opróżnione miejsce przez Hipotekę VELO 1. Po otrzymaniu pisemnego uzasadnienia, powyższy wpis zostanie zaskarżony. Każda z hipotek wskazanych w niniejszym pkt 14.5.8 (tj. Hipoteka PKO oraz Hipoteka VELO 1) obciąża z najwyższym pierwszeństwem odpowiadający jej (osobny) i ujawniony w księdze wieczystej udział w nieruchomości, w związku z czym brak jest podstaw do dokonania przeniesienia Hipoteki PKO na opróżnione miejsce przez Hipotekę VELO 1.~~

14.5.8. /usunięto/

14.5.9. Okresowa wycena przedmiotów Hipoteki

14.5.9.1. Do dnia wykupu wszystkich Obligacji, Emitent zobowiązany jest do udostępnienia na Stronie Internetowej Emitenta okresowej wyceny Nieruchomości stanowiących na dzień jej sporządzenia przedmiot Hipoteki, w formie operatów szacunkowych przygotowanych przez niezależnego rzeczoznawcę zaakceptowanego przez Firmę Inwestycyjną i zgodnie z zaakceptowaną przez nią metodologią wyceny dostosowaną do stanu Nieruchomości na dzień takiej wyceny („**Okresowa Wycena**"), przy czym taka Okresowa Wycena powinna zostać sporządzona na dzień przypadający nie później niż 30 dni przed dniem udostępnienia takiej Okresowej Wyceny. Okresowa Wycena ~~nie~~ stanowi ~~okresowej aktualizacji~~okresową aktualizację wyceny, o której mowa w art. 30 ust. ~~2~~3 Ustawy o Obligacjach.

14.5.9.2. Pierwsza Okresowa Wycena zostanie udostępniona na Stronie Internetowej Emitenta po upływie 12 miesięcy od Dnia Emisji, przy czym nie później niż w terminie do dnia ~~31 grudnia 2026 r~~30 czerwca 2027 r. Druga i każda kolejna Okresowa Wycena zostanie udostępniona na Stronie Internetowej Emitenta co najmniej 1 (jeden) raz w roku kalendarzowym począwszy od roku 2028 – nie później niż w dniu 30 czerwca danego roku kalendarzowego.

14.5.9.3. Jeżeli według stanu na Dzień Weryfikacji Wskaźnik LTV wyliczony na podstawie wartości przedmiotów Hipoteki wykazanej w Okresowej Wycenie będzie wyższy niż 80% (osiemdziesiąt procent), Emitent będzie zobowiązany do (według własnego wyboru):

a) dokonania, w terminie 30 (trzydziestu) dni od Dnia Weryfikacji, Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta takiej liczby Obligacji lub Pozostałych Obligacji, aby łączna wartość nominalna wyemitowanych i niewykupionych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji po takim Wcześniejszym Wykupie pozwalała na zachowanie Wskaźnika LTV na poziomie nie wyższym niż 80% (osiemdziesiąt procent) („**Obligatoryjny Wcześniejszy Wykup na Żądanie Emitenta**");

b) zapewnienia ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia Zobowiązań z Obligacji oraz Pozostałych Obligacji w postaci hipoteki na Nieruchomości Dodatkowej, której wartość według stanu na dzień przypadający nie więcej niż 30 (trzydzieści) dni przed Dniem Weryfikacji wykazana w wycenie sporządzonej przez podmiot spełniający kryteria określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach (wybrany przez Emitenta i zaakceptowany przez Firmę Inwestycyjną) zapewni spadek Wskaźnika LTV do poziomu nie wyższego niż 80% (osiemdziesiąt procent) („**Hipoteka Dodatkowa**"), przy czym:

(i) Hipoteka Dodatkowa zostanie ustanowiona na podstawie oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej złożonego w formie aktu

notarialnego przez podmiot będący właścicielem, względnie użytkownikiem wieczystym Nieruchomości Dodatkowej („**Oświadczenie o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej**") w terminie 40 (czterdziestu) Dni Roboczych od Dnia Weryfikacji. W tym samym terminie właściciel, względnie użytkownik wieczysty Nieruchomości Dodatkowej zobowiązany będzie zapewnić złożenie we właściwym sądzie wieczystoksięgowym prawidłowego, kompletnego i należycie opłaconego wniosku o wpis Hipoteki Dodatkowej w księdze wieczystej (księgach wieczystych) prowadzonej dla Nieruchomości Dodatkowej,

(ii) Emitent poinformuje Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczeń i Firmę Inwestycyjną o złożeniu Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej niezwłocznie, nie później niż w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od dnia jego złożenia, publikując odpowiednią informację na Stronie Internetowej Emitenta wraz z wyceną Nieruchomości Dodatkowej, o której mowa w lit. b) powyżej,

(iii) Hipoteka Dodatkowa zostanie ustanowiona (tj. wpisana w księdze wieczystej Nieruchomości Dodatkowej) w terminie 12 (dwunastu) miesięcy od dnia złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej,

(iv) Hipoteka Dodatkowa będzie zabezpieczać wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta z tytułu Obligacji oraz Pozostałych Obligacji do maksymalnej sumy hipotecznej w wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji według stanu na Dzień Weryfikacji,

(v) Hipoteka Dodatkowa będzie korzystać z 1 (pierwszego) miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia, z zastrzeżeniem, że Hipoteka Dodatkowa może w przyszłości korzystać z równorzędnego miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia z innymi hipotekami ustanowionymi na Nieruchomości Dodatkowej na zabezpieczenie Pozostałych Obligacji, przy czym łączna wartość nominalna wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji i Pozostałych Obligacji zabezpieczonych hipoteką na Nieruchomości Dodatkowej nie może być wyższa niż 90.000.000 (dziewięćdziesiąt milionów) zł,

(vi) zaspokojenie z Nieruchomości Dodatkowej jako przedmiotu Hipoteki Dodatkowej będzie mogło nastąpić w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne wobec właściciela, względnie użytkownika wieczystego, Nieruchomości Dodatkowej będzie prowadzone z przedmiotu Hipoteki Dodatkowej (tj. z Nieruchomości Dodatkowej) i będzie zmierzać do zajęcia egzekucyjnego Nieruchomości Dodatkowej, licytacji Nieruchomości Dodatkowej oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji Nieruchomości Dodatkowej zgodnie z Umową z AZ,

(vii) właściciel, względnie użytkownik wieczysty, Nieruchomości Dodatkowej będący dłużnikiem rzeczowym w dniu złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki Dodatkowej, złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w formie aktu notarialnego i odpowiednio w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego (jeżeli dłużnikiem rzeczowym

będzie Emitent) albo art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego (jeżeli dłużnikiem rzeczowym będzie podmiot inny niż Emitent), oświadczenie o poddaniu się egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej co do obowiązku zapłaty kwoty do wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej**"). Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej klauzuli wykonalności zgodnie z procedurą określoną w tym oświadczeniu pod warunkiem: (i) ustanowienia Hipoteki Dodatkowej oraz (ii) niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta Zobowiązań z Obligacji pomimo wezwania Emitenta przez Administratora Zabezpieczeń do ich wykonania w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 21 (dwadzieścia jeden) Dni Roboczych. Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r., z zastrzeżeniem, że uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nieruchomości Dodatkowej klauzuli wykonalności wygaśnie z chwilą spełnienia wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji oraz Pozostałych Obligacji;

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

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

14.5.10. 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.

14.5.11. Szczególne zbycie przedmiotu Hipoteki

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

a) w dniu zawarcia umowy sprzedaży przedmiotu Hipoteki Emitent złoży Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Zabezpieczeń oświadczenie stwierdzające, iż do dnia złożenia takiego oświadczenia nie wystąpiło zdarzenie stanowiące podstawę Wcześniejszego Wykupu, o którym mowa w pkt 12.1 - 12.3 Warunków Emisji, a jeśli wystąpiło, to stan faktyczny stanowiący zaistniałą podstawę Wcześniejszego Wykupu przestał trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostały usunięte, tak jakby podstawa Wcześniejszego Wykupu nigdy nie zaistniała wraz z oświadczeniem, że nie jest w zwłoce z wykonaniem zobowiązań wynikających z Obligacji oraz Pozostałych Obligacji i nie upłynął termin do wykonania wszystkich zobowiązań z nich wynikających,

b) cena sprzedaży przedmiotu Hipoteki będzie nie niższa niż 80% (osiemdziesiąt procent) wyższej z następujących wartości:

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

(ii) wartości tej Nieruchomości, która ma stanowić przedmiot sprzedaży, wykazanej w Okresowej Wycenie – w przypadku udostępnienia po dniu sporządzenia Warunków Emisji Okresowej Wyceny takiej Nieruchomości,

c) środki pieniężne w kwocie równej cenie sprzedaży przedmiotu Hipoteki zostaną zdeponowane w depozycie notarialnym i po spełnieniu warunków zastrzeżonych w umowie sprzedaży przedmiotu Hipoteki zostaną przekazane na rachunek bankowy Firmy Inwestycyjnej celem dokonania Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta,

d) po dokonaniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta łączna wartość nominalna wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji będzie nie wyższa niż 80% (osiemdziesiąt procent) łącznej wartości pozostałych (nieobjętych umową sprzedaży) przedmiotów Hipoteki określonej

w operatach szacunkowych stanowiących załącznik do niniejszych Warunków Emisji, przy czym w przypadku udostępnienia po dniu sporządzenia Warunków Emisji Okresowej Wyceny takich Nieruchomości, nie wyższa niż 80% łącznej Okresowej Wyceny takich Nieruchomości.

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

14.5.11.2. Po dokonaniu Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, o którym mowa w pkt 14.5.11.1 c), podmiot prowadzący depozyt papierów wartościowych zgodnie z Ustawą o Obrocie wyda oświadczenie, o którym mowa w art. 31 ust. 6 pkt 3) Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do obligacji będących przedmiotem takiego Wcześniejszego Wykupu na Żądanie Emitenta, będące tytułem do wykreślenia Hipoteki z działu IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości objętej sprzedażą („**Oświadczenie KDPW**"). Oświadczenie KDPW dla ważności wymaga formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, o ile przepisy prawa nie stanowią inaczej.

14.5.11.3. Warunki, o których mowa w pkt 14.5.11.1 b) - d), nie mają zastosowania do sprzedaży przez Dłużnika Hipotecznego przedmiotu Hipoteki na rzecz podmiotu z Grupy Emitenta, o ile taki podmiot z Grupy Emitenta, który zamierza nabyć przedmiot Hipoteki, w dniu zawarcia takiej umowy sprzedaży:

a) nie jest niewypłacalny, ani zagrożony niewypłacalnością, ani nie zostało wobec niego ogłoszone postępowanie upadłościowe, ani też nie został złożony wniosek o ogłoszenie jego upadłości, nie toczy się wobec niego żadne postępowanie restrukturyzacyjne, ani też nie został złożony wniosek o otwarcie takiego postępowania oraz nie zachodzą żadne inne okoliczności faktyczne lub prawne, które uzasadniałyby wszczęcie wobec niego postępowania upadłościowego lub restrukturyzacyjnego,

b) ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie odpowiednio art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego (gdy nabywcą przedmiotu Hipoteki będzie Emitent) albo art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego Kodeksu postępowania cywilnego (gdy nabywcą przedmiotu Hipoteki będzie podmiot inny niż Emitent), na mocy którego podda się egzekucji z takiego przedmiotu Hipoteki (jako część hipoteki łącznej), co do obowiązku zapłaty kwoty do wysokości równiej 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji i Pozostałych Obligacji w celu zabezpieczenia wszelkich zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji i Pozostałych Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji i Pozostałych Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi

klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r. („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Nabywcę z Grupy Emitenta**"). Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Nabywcę z Grupy Emitenta zostanie złożone w formie aktu notarialnego na rzecz Administratora Zabezpieczeń działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy w tym samym dniu oraz przed tym samym notariuszem, który będzie sporządzać oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki, o którym mowa w lit. a) powyżej. Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji i Pozostałych Obligacji, wygasa uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez Nabywcę z Grupy Emitenta klauzuli wykonalności.

14.5.12. Zgoda na zmianę i zwolnienie przedmiotu Hipoteki

14.5.12.1. W przypadku odłączenia, w tym w wyniku podziału lub sprzedaży, części Nieruchomości z macierzystej księgi wieczystej, do czasu spłaty wszystkich zobowiązań wynikających z Obligacji i Pozostałych Obligacji takie odłączenie możliwe jest wyłącznie pod warunkiem wpisania Hipoteki w pełnej wartości również w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla takiej odłączanej części Nieruchomości.

14.5.12.2. Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony i zobowiązany do wyrażenia zgody na zmianę przedmiotu Hipoteki lub zwolnienie spod obciążenia całości albo części przedmiotu Hipoteki, pod warunkiem spełnienia łącznie następujących przesłanek:

a) wystąpienia przez Emitenta do Administratora Zabezpieczeń z pisemnym wnioskiem o dokonanie zmiany przedmiotu Hipoteki albo o zwolnienie całości lub części przedmiotu Hipoteki;

b) złożenia przez Emitenta w dniu złożenia wniosku, o którym mowa w lit. a) powyżej, Firmie Inwestycyjnej i Administratorowi Zabezpieczeń oświadczenia stwierdzającego, że do dnia złożenia takiego oświadczenia nie wystąpiło zdarzenie stanowiące podstawę Wcześniejszego Wykupu, o którym mowa w pkt 12.1 - 12.3 Warunków Emisji, a jeśli wystąpiło, to stan faktyczny stanowiący zaistniałą podstawę Wcześniejszego Wykupu przestał trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostały usunięte, tak jakby podstawa Wcześniejszego Wykupu nigdy nie zaistniała wraz z oświadczeniem, że nie jest w zwłoce z wykonaniem zobowiązań wynikających z Obligacji oraz Pozostałych Obligacji i nie upłynął termin do wykonania wszystkich zobowiązań z nich wynikających;

c) udostępnienia na Stronie Internetowej Emitenta aktualnej, tj. sporządzonej nie wcześniej niż 30 (trzydzieści) dni przed dniem złożenia wniosku, o którym mowa w lit. a) powyżej, wyceny takiego zmienianego lub zwalnianego przedmiotu Hipoteki oraz względnie nowego przedmiotu Hipoteki („**Nowa Nieruchomość**"), sporządzonej przez podmiot spełniający kryteria określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach (wybrany przez Emitenta i zaakceptowany przez Firmę Inwestycyjną);

d) utrzymania, po dokonaniu żądanej zmiany lub zwolnienia całości albo części przedmiotu Hipoteki, Wskaźnika LTV na poziomie nie wyższym niż 80% (osiemdziesiąt procent) lub zapewnienia ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia Zobowiązań z Obligacji oraz Pozostałych Obligacji w postaci hipoteki na Nowej Nieruchomości, której wartość wykazana w wycenie, o której

mowa w lit. c) powyżej, zapewni spadek Wskaźnika LTV do poziomu nie wyższego niż 80% (osiemdziesiąt procent) („**Nowa Hipoteka**"), przy czym:

(i) właściciel, względnie użytkownik wieczysty, takiej Nowej Nieruchomości złoży pisemne oświadczenie na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w którym potwierdzi, że nie jest niewypłacalny, ani zagrożony niewypłacalnością, ani nie zostało wobec niego ogłoszone postępowanie upadłościowe, ani też nie został złożony wniosek o ogłoszenie jego upadłości, nie toczy się wobec niego żadne postępowanie restrukturyzacyjne, ani też nie został złożony wniosek o otwarcie takiego postępowania oraz nie zachodzą żadne inne okoliczności faktyczne lub prawne, które uzasadniałyby wszczęcie wobec niego postępowania upadłościowego lub restrukturyzacyjnego,

(ii) w Krajowym Rejestrze Zadłużonych brak będzie wpisów dotyczących właściciela, względnie użytkownika wieczystego, takiej Nowej Nieruchomości,

(iii) właściciel, względnie użytkownik wieczysty, takiej Nowej Nieruchomości, przedstawi aktualne (nie starsze niż 14 dni) zaświadczenie o niezaleganiu w podatkach (art. 306e. Ordynacji podatkowej) i zaświadczenie o niezaleganiu w opłacaniu składek (art. 50 ust. 6 Ustawy o systemie ubezpieczeń społecznych),

(iv) w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia złożenia wniosku, o którym mowa w lit. a) powyżej, podmiot będący właścicielem, względnie użytkownikiem wieczystym, Nowej Nieruchomości złoży oświadczenie woli w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Nowej Hipoteki („**Oświadczenie o Ustanowieniu Nowej Hipoteki**"). W tym samym terminie właściciel, względnie użytkownik wieczysty, Nowej Nieruchomości zobowiązany będzie zapewnić złożenie we właściwym sądzie wieczystoksięgowym prawidłowego, kompletnego i należycie opłaconego wniosku o wpis Nowej Hipoteki w księdze wieczystej (księgach wieczystych) prowadzonej dla Nowej Nieruchomości,

(v) Emitent poinformuje Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczeń i Firmę Inwestycyjną o złożeniu Oświadczenia o Ustanowieniu Nowej Hipoteki niezwłocznie, nie później niż w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od dnia jego złożenia, publikując odpowiednią informację na Stronie Internetowej Emitenta wraz z wyceną Nowej Nieruchomości, o której mowa w lit. c) powyżej,

(vi) Nowa Hipoteka zostanie ustanowiona (tj. prawomocnie wpisana w księdze wieczystej Nowej Nieruchomości) w terminie 12 (dwunastu) miesięcy od dnia złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Nowej Hipoteki,

(vii) Nowa Hipoteka będzie zabezpieczać wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta z tytułu Obligacji oraz Pozostałych Obligacji do maksymalnej sumy hipotecznej w wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji według stanu na dzień złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Nowej Hipoteki,

(viii) Nowa Hipoteka będzie korzystać z 1 (pierwszego) miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia, z zastrzeżeniem, że Nowa Hipoteka może w przyszłości korzystać z równorzędnego miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia z innymi hipotekami ustanowionymi na Nowej Nieruchomości na zabezpieczenie Pozostałych Obligacji, przy czym łączna wartość nominalna wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji i Pozostałych Obligacji zabezpieczonych hipoteką na Nowej Nieruchomości nie może być wyższa niż 90.000.000 (dziewięćdziesiąt milionów) zł,

(ix) zaspokojenie z Nowej Nieruchomości jako przedmiotu Nowej Hipoteki będzie mogło nastąpić w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne wobec właściciela (użytkownika wieczystego) Nowej Nieruchomości będzie prowadzone z przedmiotu Nowej Hipoteki (tj. z Nowej Nieruchomości) i będzie zmierzać do zajęcia egzekucyjnego Nowej Nieruchomości, licytacji Nowej Nieruchomości oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji Nowej Nieruchomości zgodnie z Umową z AZ,

e) właściciel, względnie użytkownik wieczysty, Nowej Nieruchomości będący dłużnikiem rzeczowym w dniu złożenia Oświadczenia o Ustanowieniu Nowej Hipoteki, złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w formie aktu notarialnego i odpowiednio w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego (gdy dłużnikiem rzeczowym będzie Emitent) albo art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego (gdy dłużnikiem rzeczowym będzie podmiot inny niż Emitent), oświadczenie o poddaniu się egzekucji z Nowej Nieruchomości co do obowiązku zapłaty kwoty do wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz Pozostałych Obligacji („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji z Nowej Nieruchomości**"). Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nowej Nieruchomości klauzuli wykonalności zgodnie z procedurą określoną w tym oświadczeniu i co najmniej pod warunkiem: (i) ustanowienia Nowej Hipoteki oraz (ii) niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta Zobowiązań z Obligacji pomimo wezwania Emitenta przez Administratora Zabezpieczeń do ich wykonania w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 21 (dwadzieścia jeden) Dni Roboczych. Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nowej Nieruchomości klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r., z zastrzeżeniem, że uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji z Nowej Nieruchomości klauzuli wykonalności wygaśnie z chwilą spełnienia wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji oraz Pozostałych Obligacji,

f) w przypadku wystąpienia przez Emitenta z wnioskiem o zwolnienie całości lub części przedmiotu Hipoteki, Emitent przedłoży Administratorowi Zabezpieczeń i Firmie Inwestycyjnej pisemną zgodę z podpisem notarialnie poświadczonym właścicieli, względnie użytkowników wieczystych, pozostałych Nieruchomości (innych niż zwalniana Nieruchomość lub jej część), będących dłużnikami rzeczowymi z tytułu Hipoteki, na takie zwolnienie.

14.5.12.3. W przypadku spełnienia przesłanek określonych w pkt 14.5.12.2, przy czym spełnienie przesłanki utrzymania Wskaźnika LTV na poziomie, o którym mowa w pkt 14.5.12.2 lit. d) zostanie potwierdzone Administratorowi Zabezpieczeń przez Firmę Inwestycyjną (oświadczenie Firmy Inwestycyjnej może zostać wydane w formie elektronicznej, tj. z kwalifikowanymi podpisami elektronicznymi, zgodnie z zasadami reprezentacji Firmy Inwestycyjnej), Administrator Zabezpieczeń zobowiązuje się do podjęcia wszelkich czynności faktycznych i prawnych niezbędnych do zwolnienia spod obciążenia Hipoteką albo dokonania zmiany przedmiotu Hipoteki, w tym ustanowienia Nowej Hipoteki, zgodnie z wnioskiem Emitenta, bez potrzeby uzyskiwania dodatkowych zgód Obligatariuszy ani podejmowania przez nich odrębnych czynności, bowiem zwolnienie Nieruchomości spod obciążenia Hipoteką lub zmiana przedmiotu Hipoteki, dokonane na warunkach określonych w Warunkach Emisji, stanowi każdorazowo zmianę warunków zabezpieczenia Obligacji, o której mowa w art. 31 ust. 6 pkt 2) Ustawy o Obligacjach, na którą Inwestor składający zapis na Obligacje oraz każdoczesny Obligatariusz wyrażają z góry zgodę. Zgoda, o której mowa w zdaniu poprzednim stanowi ponadto oświadczenie o zrzeczeniu się ograniczonego prawa rzeczowego, o którym mowa w art. 246 Kodeksu Cywilnego, w odniesieniu do takiej zwalnianej Nieruchomości.

14.5.12.4. Zwolnienie spod obciążenia Hipoteką lub zmiana przedmiotu Hipoteki dokonana zgodnie z pkt 14.5.12.2 nie wpływa na ważność, skuteczność ani zakres pozostałych zabezpieczeń ustanowionych na rzecz Obligatariuszy.

14.6. **Weksel**

14.6.1. Weksel (tj. weksel własny in blanco z klauzulą „bez protestu" oraz „nie na zlecenie") zostanie wystawiony przez Emitenta i przekazany Administratorowi Zabezpieczeń do Dnia Warunkowego Przydziału. Wraz z przekazaniem Administratorowi Zabezpieczeń Weksla, Emitent i Administrator Zabezpieczeń podpiszą deklarację wekslową przewidującą m.in., że: (i) kwota, na jaką może zostać wypełniony Weksel, nie może przekroczyć 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz (ii) najpóźniejszą datą, w jakiej może nastąpić uzupełnienie Weksla jest 31 grudnia 2030 r.

14.6.2. Podpisy Emitenta na Wekslu oraz na deklaracji wekslowej, o której mowa powyżej, muszą zostać poświadczone przez notariusza.

14.6.3. W przypadku realizacji Weksla nieprowadzącej do pełnego zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji, Emitent, na żądanie Administratora Zabezpieczeń wystawi, w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia otrzymania takiego żądania, nowy Weksel wraz z deklaracją wekslową (o treści zbieżnej z pierwotnie wystawionym Wekslem wraz z deklaracją wekslową i w przewidzianej powyżej formie).

14.7. **Cesja praw z polis**

14.7.1. Na dzień sporządzenia niniejszych Warunków Emisji, Nieruchomości nie stanowią przedmiotu umowy ubezpieczenia stwierdzonej polisą majątkową. Objęcie Nieruchomości majątkową polisą ubezpieczeniową może (ale nie musi) nastąpić po Dniu Emisji.

14.7.2. W przypadku objęcia Nieruchomości majątkową polisą (polisami) ubezpieczeniową, Emitent zobowiązuje się doprowadzić do zawarcia przez Dłużników Hipotecznych (jako ubezpieczających) z Administratorem Zabezpieczeń w terminie 45 (czterdziestu pięciu) dni od dnia wystawienia takiej majątkowej polisy ubezpieczeniowej dla Nieruchomości, umowę przelewu wierzytelności z tytułu takiej majątkowej polisy ubezpieczeniowej dla Nieruchomości, na mocy której pomiędzy Dłużnikiem Hipotecznym a Administratorem Zabezpieczeń nastąpi przelew wierzytelności przysługującej ubezpieczającemu wobec firmy ubezpieczeniowej z tytułu prawa odszkodowawczego, jak również z tytułu każdej kolejnej umowy ubezpieczenia, stwierdzonej kolejną polisą majątkową („**Cesja praw z polis**"). Cesja praw z polis powinna być zawarta co najmniej w formie pisemnej.

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

14.7.4. Zabezpieczenie w postaci Cesji praw z polis ustanowione zostanie do czasu spełnienia wszystkich roszczeń z tytułu Obligacji i Pozostałych Obligacji. Wierzytelność wynikająca z Cesji praw z polis nie będzie stanowić przedmiotu żadnego zabezpieczenia, ani żaden z Dłużników Hipotecznych nie obciąży w żaden sposób jego prawa ani nim nie rozporządzi, z zastrzeżeniem zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji i Pozostałych Obligacji.

14.8. **Opis sposobu zaspokojenia z zabezpieczenia**

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

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

14.8.3. Zaspokojenie roszczeń z przedmiotu zabezpieczenia będzie dokonywane zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji oraz odpowiednimi przepisami prawa powszechnie obowiązującego w Rzeczypospolitej Polskiej, w tym przepisami Kodeksu postępowania cywilnego.

14.8.4. Administrator Zabezpieczeń działając w imieniu własnym, lecz na rzecz Obligatariuszy zainicjuje przed właściwym sądem postępowanie cywilne celem uzyskania tytułu wykonawczego dla Oświadczeń Egzekucyjnych będących podstawą wszczęcia postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone przez komornika w oparciu o przepisy części III Kodeksu postępowania cywilnego (postępowanie egzekucyjne).

14.8.5. Postępowanie egzekucyjne z przedmiotu Hipoteki będzie zmierzać do zajęcia Nieruchomości stanowiącej przedmiot Hipoteki, licytacji przedmiotu Hipoteki oraz podziału sumy uzyskanej z licytacji przedmiotu Hipoteki zgodnie z Umową z AZ.

14.8.6. Zaspokojenie z Weksla będzie polegało na wypełnieniu Weksla zgodnie z deklaracją wekslową, przedstawieniu Weksla Emitentowi do zapłaty oraz dalszym dochodzeniu roszczeń w przypadku braku zapłaty, w tym w ramach postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone z całego majątku Emitenta.

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

(i) Kwota Wykupu wynikająca z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji,

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

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

(iv) inne wierzytelności dotyczące lub związane z wykonywaniem Umowy z AZ w interesie Obligatariuszy.

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

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

~~16.~~15. OŚWIADCZENIA O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI

15.1. Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta

~~16.1.1.~~15.1.1. Nie jako zabezpieczenie Obligacji, a jako instrument usprawniający zaspokojenie Obligatariuszy z Weksla, Emitent w dniu wystawienia Weksla, złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń, w formie aktu notarialnego i w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, oświadczenie o poddaniu się egzekucji z całego majątku Emitenta co do

zobowiązania wekslowego do kwoty w wysokości 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji („**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Emitenta**"). Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu Emitenta o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności zgodnie z procedurą określoną w tym oświadczeniu i co najmniej pod warunkiem niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązania wekslowego pomimo wezwania Emitenta przez Administratora Zabezpieczeń do jego wykonania w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 5 (pięć) Dni Roboczych. Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu Emitenta o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2030 r., z zastrzeżeniem, że uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu Emitenta o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności wygaśnie z chwilą spełnienia wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji.

~~16.2.~~15.2. **Oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez Dłużników Hipotecznych**

~~16.2.1.~~15.2.1. Emitent zobowiązuje się spowodować, że w dniu złożenia przez WAN 17 oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki, przy czym nie później niż do Dnia Warunkowego Przydziału, WAN 17 ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego podda się egzekucji z Nieruchomości 1, Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5 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 17** "). Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 17 zostanie złożone w formie aktu notarialnego na rzecz Administratora Zabezpieczeń działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy w tym samym dniu oraz przed tym samym notariuszem, który będzie sporządzić oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki. Z chwilą spełnienia wszystkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji, wygasa uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 17 klauzuli wykonalności.

~~16.2.2.~~15.2.2. Emitent zobowiązuje się spowodować, że w dniu złożenia przez WAN 28 oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki, przy czym nie później niż do Dnia Warunkowego Przydziału, WAN 28 ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego podda się egzekucji z Nieruchomości 6 i Nieruchomości 7 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 28** "). Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez WAN 28 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 28 klauzuli wykonalności.

~~16.2.3.~~15.2.3. Emitent zobowiązuje się spowodować, że w dniu złożenia przez WAN 44 oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki, przy czym nie później niż do Dnia Warunkowego Przydziału, WAN 44 ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego, na mocy którego podda się egzekucji z Nieruchomości 2, Nieruchomości 3, Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5 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 44** "). Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez

WAN 44 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 44 klauzuli wykonalności.

~~17.~~16. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA

~~17.1.~~16.1. Rachunek do Obsługi Obligacji

Nie później niż w terminie 30 dni od Dnia Emisji, Emitent zawrze z Firmą Inwestycyjną aneks do umowy z dnia 17 lipca 2025 r. o świadczenie usług maklerskich i brokerskich, na podstawie którego Firma Inwestycyjna otworzy na rzecz Emitenta Rachunek do Obsługi Obligacji na warunkach zgodnych z Warunkami Emisji.

~~18.~~17. OBOWIĄZKI INFORMACYJNE

~~18.1.~~17.1. Emitent będzie publikował Materiały Informacyjne dotyczące Emitenta na Stronie Internetowej Emitenta oraz zgodnie z obowiązującymi Emitenta przepisami dotyczącymi przekazywania sprawozdań finansowych w terminach określonych w tych przepisach oraz zgodnie z postanowieniami Regulacji ASO.

~~18.2.~~17.2. Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej Emitenta również wszelkie inne informacje i dokumenty, które Emitent – jako emitent Obligacji – obowiązany jest przekazywać Obligatariuszom lub do publicznej wiadomości zgodnie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego lub regulacji obowiązujących Emitenta.

~~18.3.~~17.3. Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej Emitenta, nie później niż w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych od dnia opublikowania właściwego Materiału Informacyjnego, oświadczenie o spełnieniu lub niespełnieniu warunków wskazanych w pkt 12.3.3 za okres danego półrocza kalendarzowego („**Oświadczenie Zgodności**").

~~18.4.~~17.4. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na Stronie Internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach, Emitent będzie przekazywać w formie drukowanej Firmie Inwestycyjnej pełniącej funkcję agenta dokumentacyjnego w rozumieniu art. 16 Ustawy o obligacjach – w terminie nie dłuższym niż 10 (dziesięć) Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na Stronie Internetowej Emitenta.

~~19.~~18. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

~~19.1.~~18.1. Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji. Kompetencje oraz zasady organizacji, w tym zwoływania, odbywania i działania Zgromadzania Obligatariuszy, a także podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy reguluje Ustawa o Obligacjach, Warunki Emisji oraz Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy, stanowiący Załącznik nr 1 do Warunków Emisji.

~~19.2.~~18.2. Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji.

~~20.~~19. ZAWIADOMIENIA

~~20.1.~~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.

~~20.2.~~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.

~~21.~~20. ZMIANA TREŚCI WARUNKÓW EMISJI

~~21.1.~~20.1. Do Dnia Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji poprzez udostępnienie inwestorom aneksu do Warunków Emisji. Inwestorom, którzy złożyli zapis na Obligacje przysługiwać będzie prawo do uchylenia się od skutków złożonego zapisu w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych od dnia udostępnienia Inwestorom aneksu do Warunków Emisji. Powyższe uprawnienie nie będzie przysługiwać Inwestorom w przypadku, gdy zmiana Warunków Emisji związana będzie jedynie ze zmianą harmonogramu Oferty Obligacji.

~~21.2.~~20.2. Po Dniu Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji wyłącznie w zakresie (i) zmiany podmiotu pełniącego funkcję administratora zabezpieczeń, w tym funkcję administratora hipoteki, oraz (ii) podjęcia działań mających na celu ustanowienie dodatkowego zabezpieczenia Zobowiązań z Obligacji zgodnie z pkt 14.5.9.3 lit. b) lub zmiany lub zwolnienia zabezpieczenia Zobowiązań z Obligacji zgodnie z pkt 14.5.12.

~~21.3.~~20.3. W przypadku zmiany podmiotu pełniącego funkcję administratora Zabezpieczeń, Emitent zobowiązany jest zapewnić przeniesienie lub ustanowienie na rzecz nowego podmiotu pełniącego funkcję administratora Zabezpieczeń wszystkich Zabezpieczeń, jak również złożenie na rzecz nowego podmiotu pełniącego funkcję administratora Zabezpieczeń wszystkich Oświadczeń Egzekucyjnych, nie później niż do dnia wygaśnięcia Umowy z AZ.

~~21.4.~~20.4. Sprostowanie niedokładności, błędów pisarskich albo rachunkowych lub innych oczywistych omyłek nie stanowi zmiany Warunków Emisji. Tym samym Emitent jest uprawniony do korekty treści Warunków Emisji w zakresie, o którym mowa w niniejszym punkcie, bez zgody Obligatariuszy.

~~22.~~21. PRZEDAWNIENIE ZOBOWIĄZAŃ Z OBLIGACJI

~~22.1.~~21.1. Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się po upływie 10 (dziesięciu) lat, zgodnie z art. 14 Ustawy o Obligacjach.

~~23.~~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.

~~24.~~23. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

23.1. W sprawach związanych z Obligacjami, Firma Inwestycyjna działa wyłącznie jako pełnomocnik Emitenta i nie ponosi żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Odsetek oraz wykupu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji.

23.2. W sprawach związanych z Obligacjami, Agent Techniczny, Agent Płatniczy, Agent Kalkulacyjny, Firma Inwestycyjna oraz Administrator Zabezpieczeń działają wyłącznie w zakresie wynikającym z umów zawartych z Emitentem i nie ponoszą żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy za zobowiązania Emitenta wynikające z Obligacji ani za skuteczność dochodzenia roszczeń Obligatariuszy wobec Emitenta lub z przedmiotu zabezpieczenia Obligacji.

23.3. Agent Techniczny, Agent Płatniczy, Agent Kalkulacyjny, Firma Inwestycyjna ani Administrator Zabezpieczeń nie dokonują weryfikacji lub oceny ryzyka Emitenta oraz ryzyka inwestycji w Obligacje.

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

~~25.~~24. ZAŁĄCZNIKI

1. Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. Skrót wyceny Nieruchomości 1, Nieruchomości 2, Nieruchomości 3, Nieruchomości 4 i Nieruchomości 5.
3. Skrót wyceny Nieruchomości 6 i Nieruchomości 7.

Warszawa, dnia ~~2 października 2025~~17 grudnia 2026 r.

~~*Po dniu przyjęcia Warunków Emisji, w dniu 2 października 2025 r. dokonano korekty oczywistej omyłki pisarskiej i usunięcia błędnego odnośnika oraz definicji zamieszczonej w pkt 1.1.124, która przestała mieć zastosowanie. Zgodnie z pkt 21.4 Warunków Emisji ww. korekta nie stanowi zmiany Warunków Emisji.*~~

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 G wyemitowanych przez „WAN" S.A. z siedzibą w Warszawie na podstawie Uchwał Emisyjnych.
2. Wyrażenia pisane w Regulaminie wielką literą, a wprost w nim niezdefiniowane, mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.
3. W przypadku, rozbieżności pomiędzy Regulaminem Zgromadzenia Obligatariuszy a Ustawą o Obligacjach lub Warunkami Emisji decydują postanowienia odpowiednio Ustawy o Obligacjach i Warunków Emisji.

§ 2

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

Zwoływanie Zgromadzenia Obligatariuszy

§ 3

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje Emitent:
   a) z zastrzeżeniem ust. 2 poniżej, na żądanie Obligatariusza lub Obligatariuszy reprezentujących przynajmniej 1/10 łącznej wartości nominalnej Obligacji, z wyłączeniem Obligacji posiadanych przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o Rachunkowości oraz Obligacji umorzonych („**Skorygowana Łączna Wartość Nominalna Obligacji**"); albo
   b) z własnej inicjatywy.
2. Zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy w celu przeprowadzenia głosowania nad uchwałą, o której mowa w pkt 12.3.5 zdanie drugie Warunków Emisji może żądać każdy z Obligatariuszy.
3. Żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy składa się Emitentowi na piśmie lub w postaci elektronicznej wraz z uzasadnieniem.
4. Jeżeli w terminie 14 (czternastu) dni od dnia przedstawienia Emitentowi żądania, o którym mowa w ust. 3 powyżej, Zgromadzenie Obligatariuszy nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy właściwy dla Emitenta może, po wezwaniu Emitenta do złożenia wyjaśnień na okoliczność niezwołania zgromadzenia, upoważnić do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy Obligatariuszy występujących z tym żądaniem. Sąd wyznaczy spośród Obligatariuszy występujących z żądaniem osobę uprawnioną do otwarcia Zgromadzenia Obligatariuszy.

§ 4

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje się przez ogłoszenie dokonane co najmniej na 21 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. W ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy zamieszcza się co najmniej informacje wymagane przepisami Ustawy o Obligacjach, w szczególności datę, godzinę, miejsce oraz porządek obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, a także informację o miejscu złożenia Świadectwa Depozytowego.

3. Ogłoszenie o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy Emitent publikuje na Stronie Internetowej Emitenta oraz – w przypadku Obligacji wprowadzonych do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu – w drodze raportu bieżącego. W przypadku zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy na podstawie upoważnienia sądu, o którym mowa w § 1 ust. 4 powyżej, ogłoszenie może zostać opublikowane w dzienniku ogólnopolskim.

Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy

§ 5

Zgromadzenie Obligatariuszy odbywa się w siedzibie Emitenta lub w innym miejscu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej wskazanym w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy.

§ 6

1. Obligacje dają prawo uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy, jeżeli zostanie złożone u Emitenta Świadectwo Depozytowe. Świadectwo Depozytowe powinno zostać złożone co najmniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy i nie może zostać odebrane przed jego zakończeniem.
2. Do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy nie uprawniają obligacje posiadane przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o Rachunkowości.
3. Listę Obligatariuszy uprawnionych do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy („**Lista Uprawnionych**") Emitent udostępnia w swojej siedzibie przez co najmniej 3 Dni Robocze przed rozpoczęciem tego zgromadzenia. Lista Uprawnionych powinna zawierać:
   a) imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania albo nazwę (firmę) oraz siedzibę Obligatariusza;
   b) liczbę Obligacji posiadanych przez Obligatariusza oraz liczbę przysługujących mu głosów.
4. Obligatariusz ma prawo przeglądać Listę Uprawnionych oraz żądać odpisu Listy Uprawnionych za zwrotem kosztów jego sporządzenia lub przesłania listy nieodpłatnie pocztą elektroniczną na wskazany przez niego adres.
5. Obligatariusz ma prawo żądać odpisu dokumentów dotyczących spraw objętych porządkiem obrad Zgromadzenia Obligatariuszy. Emitent wydaje takiemu Obligatariuszowi odpisy odpowiednich dokumentów najpóźniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy.

§ 7

1. Obligatariusz może uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika.
2. Udzielenie i odwołanie pełnomocnictwa wymagają formy pisemnej lub formy elektronicznej (w rozumieniu art. 78^1 Kodeksu Cywilnego) pod rygorem nieważności. Oświadczenie woli o udzieleniu lub odwołaniu pełnomocnictwa do wykonywania prawa głosu na rzecz Podmiotu Prowadzącego Rachunek spełnia wymagania formy pisemnej także wtedy, gdy zostanie wyrażone w postaci elektronicznej, o której mowa w art. 13 ust. 1 Ustawy o Obrocie.
3. Pełnomocnikiem Obligatariusza nie może być członek organów Emitenta, pracownik Emitenta, członek organów podmiotu sprawującego kontrolę nad Emitentem ani pracownik takiego podmiotu.

§ 8

1. Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy może odbywać się przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, o ile Emitent tak postanowi w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy. W przypadku niezamieszczenia przez Emitenta w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy informacji o możliwości uczestniczenia w tym Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, udział w tym Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej jest niedopuszczalny.
2. Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej obejmuje w szczególności:
   a) dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym wszystkich osób uczestniczących w Zgromadzeniu Obligatariuszy, w ramach której mogą one wypowiadać się w toku obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, przebywając w innym miejscu niż miejsce obrad Zgromadzenia Obligatariuszy;
   b) wykonywanie osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu przed lub w toku Zgromadzenia Obligatariuszy.

   Szczegółowe zasady udziału w Zgromadzeniu Obligatariuszy za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, w tym wskazanie platformy, za pośrednictwem której Obligatariusze mogą wziąć udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy, winny być określone w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy.

Przebieg Zgromadzenia Obligatariuszy

§ 9

1. Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera członek Zarządu Emitenta lub wyznaczony przez niego przedstawiciel. Niestawiennictwo członka Zarządu Emitenta nie powstrzymuje przeprowadzenia Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. W przypadku, gdy członek Zarządu Emitenta nie stawi się na Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz nie wyznaczy przedstawiciela do otwarcia Zgromadzenia Obligatariuszy zgodnie z ust. 1 powyżej, Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera Obligatariusz uczestniczący w Zgromadzeniu Obligatariuszy, który posiada Obligacje o największej Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej.
3. W przypadku, o którym mowa w § 3 ust. 4, Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera Obligatariusz wyznaczony przez sąd.
4. Po otwarciu Zgromadzenia Obligatariuszy spośród uczestników tego zgromadzenia wybiera się przewodniczącego zgromadzenia.
5. Przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy prowadzi obrady tego zgromadzenia, przy czym bez zgody Obligatariuszy udzielonej w formie uchwały nie ma prawa zmieniać kolejności spraw objętych porządkiem obrad.

§ 10

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

§ 11

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

§ 12

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

Podejmowanie Uchwał

§ 13

1. Zgromadzenie Obligatariuszy podejmuje uchwały tylko w sprawach objętych porządkiem obrad.
2. Każda Obligacja daje prawo do jednego głosu na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
3. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może dotyczyć w szczególności zmiany Warunków Emisji w zakresie postanowień dotyczących:
   a) wysokości lub sposobu ustalania wysokości świadczeń wynikających z Obligacji, w tym warunków wypłaty oprocentowania;
   b) terminu, miejsca lub sposobu spełniania świadczeń wynikających z Obligacji, w tym dni, według których ustala się uprawnionych do tych świadczeń;
   c) wysokości, formy lub warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji;
   d) zasad zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy;

zwanych dalej „**postanowieniami kwalifikowanymi Warunków Emisji**".

4. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może dotyczyć także:
   a) zmiany postanowień Warunków Emisji niestanowiących postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji;
   b) określenia trybu oraz kolejności dochodzenia roszczeń z tytułu Obligacji;
   c) innych spraw zastrzeżonych w Warunkach Emisji do kompetencji Zgromadzenia Obligatariuszy.

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

§ 14

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

§ 15

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

Protokół Zgromadzenia

§ 16

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

§ 17

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

Koszty Zgromadzenia

§ 18

Koszty zwołania i przeprowadzenia Zgromadzenia Obligatariuszy pokrywa w całości Emitent.

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

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

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH
stanowiącej teren lądowy i wodny

adres	**ul. Popłacińska 42**	województwo	**mazowieckie**
miejscowość	**Płock**	dzielnica	**Radziwie**
nr działki / obrębu	**3114/1, 3114/3, 3100/16(*), 3100/12, 3098/11 / obr. 4-11-10**	zamawiający	**WAN S.A.**
nr KW	**PL1P/00135613/0, PL1P/00083496/3, PL1P/00087908/3, PL1P/0083497/0, PL1P/00083498/7**	data wizji	**28.08.2025 r.**
cel wyceny	**Zabezpieczenie wierzytelności z tytułu emisji obligacji**	data wyceny	**19.09.2025 r.**

Zbiorcze cechy nieruchomości	**Opis / Ocena cechy**
Powierzchnia sumaryczna terenu lądowego [m²]	***8.327 + 68.227 = 76 554***
Powierzchnia terenu wodnego (basen portowy) [m²]	***35.579 (*)***
Stan prawny	***Użytkowanie wieczyste gruntu do dnia 05.12.2089 r.***
Dotychczasowa funkcja w MPZP	***P-U z portem rzecznym***
Lokalny rynek	***Dobry***
Lokalizacja / Środowisko	***Dobry***
Otoczenie / Sąsiedztwo	***Dobry***
Zagospodarowanie działki	***Dobry (**)***
Dojazd	***Dobry***
Uzbrojenie	***Na działce***
Topografia	***Płaska***
Powierzchnie utwardzone	***Średnie***
Inne	***Budynki przemysłowo-warsztatowe, magazynowe oraz budynek administracyjny (do rozbiórki **)***
Potencjał rozwojowy	***Przyległość do rzeki Wisły z portem rzecznym***
Wartość rynkowa funkcji PU+W+cz. MU (***) WR [PLN]	**14 953 tys.**
Wartość dla wymuszonej sprzedaży WWS	**90 % WR**

ozn. funkcji > P-U przemysłowej, M-U mieszkalno – usługowej, W – woda,
ozn. wartości > WR – rynkowa

(*) - działka dot. przystani wodnej, oznaczona jako wody stojące (dodatkowa pow. ok. 3,5 ha);
(**) – naniesienia w trakcie rozbiórki (wg zał. 4);
(***) - wartość obejmuje teren wg par. 6.2 wg obecnego użytkowania (P-U), z fragmentem gruntu o pow. ok. 3 tys. m² o przeznaczeniu M-U (wg WZ, zał. 3);

W niniejszym opracowaniu uwzględniono cechy nieruchomości, które bezpośrednio lub pośrednio wpływają na jej wartość rynkową. Oceniono je w pięciostopniowej skali, od bardzo dobry (bdb) do niedostateczny (ndst).



pieczęć i podpis

Autor opracowania:	
Rzeczoznawca	**Alojzy Kiziniewicz**
Nr uprawnienia	**15**

Załącznik nr 3 - Skrót wyceny Nieruchomości 6 i Nieruchomości 7

„WAN" Spółka Akcyjna
al. Jana Pawła II 80 lok. 1, 00-175 Warszawa

KF ref: **131.2024-2025**

Data sporządzenia raportu: 5 marca 2025 r.

Operat szacunkowy – Nieruchomość gruntowa w trakcie zabudowy, ul. Bohaterów nad Bzurą / ul. Metalowa, Kutno, województwo łódzkie

W nawiązaniu do naszej umowy z dnia 25 lutego 2025 r. mamy przyjemność przedstawić operat szacunkowy z wyceny przedmiotowej nieruchomości.

W przypadku pytań do raportu, bardzo proszę o kontakt.

Podpisy autorów operatu szacunkowego

Krzysztof Furgała
Elektronicznie podpisany przez Krzysztof Furgała
Data: 2025.03.05 18:33:28 +01'00'

Krzysztof Furgała
Rzeczoznawca Majątkowy
Uprawnienia zawodowe nr 5685
krzysztof.furgala@pl.knightfrank.com

Małgorzata Krzystek
Elektronicznie podpisany przez Małgorzata Krzystek
Data: 2025.03.05 16:36:02 +01'00'

Małgorzata Krzystek
Rzeczoznawca Majątkowy
Uprawnienia zawodowe nr 6437
malgorzata.krzystek@pl.knightfrank.com

Wyciąg z operatu szacunkowego

Wyciąg stanowi integralną część operatu szacunkowego przedstawionego na dalszych stronach niniejszego opracowania.

Przedmiot wyceny	Przedmiotem wyceny są nieruchomości gruntowe o łącznej powierzchni 127.472 m^2: • Nieruchomość gruntowa składająca się z działek ewidencyjnych nr 799/22, 811/1, 99/1, 99/2, 100 i 799/23 o łącznej powierzchni 96.603 m^2 położona w Kutnie w obrębie Sklęczki przy ul. Metalowej oraz ul. Bohaterów Walk nad Bzurą; • Nieruchomość gruntowa składająca się z działek ewidencyjnych nr 101/1, 805/1 i 803 o łącznej powierzchni 30.869 m^2 położona w Kutnie w obrębie Sklęczki przy ul. Bohaterów Walk nad Bzurą. Na terenie przedmiotowych nieruchomości zgodnie z Decyzjami Nr 206/2020 z dnia 7 kwietnia 2020 r. oraz Nr 821/2020 z dnia 28 października 2020 r. realizowana jest inwestycja polegająca na budowie trzech hal magazynowo – produkcyjnych wraz z niezbędną infrastrukturą oraz zagospodarowaniem terenu o łącznej powierzchni użytkowej 50.566,43 m^2.
Stan prawny	Zgodnie z informacjami ujawnionymi w księgach wieczystych nr LD1K/00031314/2 oraz LD1K/00042857/0 wg stanu z dnia 25 lutego 2025 r. właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest „WAN 28" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.
Cel i zakres wyceny	Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości wg stanu na dzień inspekcji. Celem wyceny jest oszacowanie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności.
Rodzaj określanej wartości	Wartość rynkowa.
Metodologia wyceny	Podejście mieszane, metoda pozostałościowa.
Wartość rynkowa nieruchomości	**4.547.155 EUR ~ 4.550.000 EUR** **(słownie: cztery miliony pięćset pięćdziesiąt tysięcy euro)** co według przyjętego kursu wynosi: **18.972.094 zł ~ 18.970.000 zł** **(słownie: osiemnaście milionów dziewięćset siedemdziesiąt tysięcy złotych)**
Wartość wg stanu docelowego po ukończeniu realizacji inwestycji	**34.878.440 EUR ~ 34.880.000 EUR** **(słownie: trzydzieści cztery miliony osiemset osiemdziesiąt tysięcy euro)** co według przyjętego kursu wynosi: **145.523.315 zł ~ 145.520.000 zł** **(słownie: sto czterdzieści pięć milionów pięćset dwadzieścia tysięcy złotych)**
Data wyceny	20 lutego 2025 r.

Ryzyko rynku	Na koniec 2024 roku zmienność rynku oraz gospodarki została zahamowana, jednakże niepewność geopolityczna utrzymuje się nadal na całym świecie. Niezależnie od tego oraz mimo niestabilnego początku 2025 roku, oczekuje się, że sytuacja na rynku nieruchomości ulegnie poprawie, wspierana przez kolejne obniżki stóp procentowych. Należy jednak zaznaczyć, że jakakolwiek poprawa będzie stopniowa, a jej podstawą będą historycznie niskie poziomy transakcji. Utrzymujące się niskie poziomy transakcji skutkują tym, iż w procesie wyceny opieraliśmy się na trendach i wskaźnikach makroekonomicznych oraz na naszym doświadczeniu rynkowym. W związku z tym podkreślamy znaczenie daty wyceny w kontekście obecnej sytuacji gospodarczej i rynkowej.