



Memorandum Informacyjne

sporządzone w związku z ofertą publiczną do 11.500 obligacji na okaziciela o wartości nominalnej
1.000 złotych każdej spółki WAN S.A. z siedzibą w Warszawie
na podstawie art. 37b Ustawy o Ofercie

PODMIOT ŚWIADCZĄCY USŁUGĘ OFEROWANIA:

MICHAEL/STRÖM
DOM MAKLERSKI

Memorandum Informacyjne**I. Wstęp**

Niniejsze Memorandum informacyjne (dalej także jako „**Memorandum**”) zostało przygotowane w związku z ofertą publiczną do 11.500 obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 1.000 złotych (dalej także jako „**Obligacje**” lub „**Obligacje Serii A**”) każdej spółki WAN S.A. z siedzibą w Warszawie.

Oferowanie Obligacji na okaziciela odbywa się wyłącznie na warunkach i zgodnie z zasadami określonymi w Memorandum, które jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o Obligacjach, ich ofercie i Emitencie (niżej zdefiniowanym).

1.1. Informacje o emitencie

Nazwa:	WAN S.A.
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	al. Jana Pawła II 80 lok. 10, 00-175 Warszawa
Numer telefonu:	+48 22 435 11 30
Strona internetowa:	www.wan.com.pl
Adres poczty elektronicznej:	zarzad@wan.com.pl
NIP:	5271252012
REGON:	011282079
Oznaczenie sądu rejestrowego	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy
Numer KRS:	0000018902

1.2. Informacje o oferującym

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

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

Emitent nie posiada zobowiązań z tytułu tych papierów wartościowych, które podlegają zgłoszeniu do Rejestru zobowiązań emitentów prowadzonego przez KDPW.

Rejestr zobowiązań emitentów dostępny jest pod adresem: <https://rze.info/>.

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

Na podstawie niniejszego Memorandum oferuje się do 11.500 (jedenaście tysięcy pięćset) obligacji na okaziciela serii A Emitenta o wartości nominalnej 1.000 (jeden tysiąc) złotych każda. Obligacje nie będą posiadały formy dokumentu.

1.5. Nazwa (firma), siedziba i adres podmiotu udzielającego zabezpieczenia (gwarantującego), ze wskazaniem zabezpieczenia

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

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

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

1.7. Informacja o ofercie

Oferowanie papierów wartościowych odbywa się wyłącznie na warunkach i zgodnie z zasadami określonymi w memorandum. Memorandum jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o papierach wartościowych, ich ofercie i emitencie.

1.8. Wskazanie podstawy prawnej prowadzenia oferty publicznej na podstawie memorandum

Obligacje są oferowane na podstawie niniejszego Memorandum w trybie oferty publicznej na podstawie. z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, zgodnie z którym udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego, pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego, nie wymaga oferta publiczna papierów wartościowych, w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta lub oferującego na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 2 500 000 euro, i wraz z wpływami, które emitent zamierzał uzyskać z tytułu takich ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 2 500 000 euro.

W takim przypadku memorandum informacyjne nie wymaga zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego.

Biorąc pod uwagę średni kurs EUR opublikowany przez NBP na dzień ustalenia ceny emisyjnej Obligacji, tj. dzień podjęcia przez Zarząd Emitenta uchwały w sprawie przyjęcia warunków emisji obligacji w wysokości 4,6405 PLN, zakładane wpływy brutto Emitenta na terytorium Unii Europejskiej liczone według ceny emisyjnej Obligacji stanowią mniej niż 2.500.000 EUR.

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

Dane podmiotu świadczącego na rzecz Emitenta usługę oferowania:

Nazwa:	Michael / Ström Dom Maklerski S.A.
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	Al. Jerozolimskie 100, 00-807 Warszawa
Telefon:	+48 22 128 59 00
Fax:	+48 22 128 59 89
Adres poczty elektronicznej:	kontakt@michaelstrom.pl
Adres strony internetowej:	www.michaelstrom.pl
NIP:	525-247-22-15
REGON:	142261319
Numer KRS:	0000712428

Na dzień publikacji Memorandum Inwestycyjnego Emitent nie zawarł i nie planuje zawarcia umowy o gwarancję emisji.

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

Niniejsze Memorandum zostało opublikowane w dniu 12 kwietnia 2022 roku. Termin ważności Memorandum rozpoczyna się z chwilą jego publikacji i kończy się z Dniem Emisji Obligacji, tj. z dniem zapisania Obligacji w Ewidencji prowadzonej przez Agenta Emisji, lub z chwilą podania do publicznej wiadomości przez Emitenta informacji o odwołaniu oferty publicznej Obligacji przeprowadzanej na podstawie niniejszego Memorandum, lecz nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia publikacji Memorandum.

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

Nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność odnoszące się do informacji zawartych w Memorandum Informacyjnym, które mogą wpłynąć na ocenę Obligacji i które wystąpiły lub zostały zauważone w okresie między udostępnieniem Memorandum a zakończeniem okresu oferowania Obligacji, Emitent, bez zbędnej zwłoki, sporządzi suplement do Memorandum Informacyjnego oraz przekaże go w sposób, w jaki Memorandum zostało udostępnione, tj. poprzez publikację na stronie internetowej firmy inwestycyjnej pośredniczącej w ofercie Obligacji: www.michaelstrom.pl.

Inwestorom, którzy wyrazili zgodę na nabycie lub subskrypcję Obligacji przed udostępnieniem suplementu, przysługuje prawo do wycofania tej zgody, z którego mogą skorzystać w terminie dwóch dni roboczych po udostępnieniu suplementu do Memorandum Informacyjnego, pod warunkiem że nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność, o których mowa powyżej, wystąpiły lub zostały zauważone przed zakończeniem okresu oferowania lub dostarczeniem Obligacji, w zależności od tego, które z tych zdarzeń nastąpi

wcześniej. Termin ten może zostać przedłużony przez Emitenta. Ostateczny termin wygaśnięcia prawa do wycofania zgody określa się w suplemencie do Memorandum Informacyjnego. Za zgodą wszystkich osób, które już złożyły zapis, termin ten może ulec skróceniu. Wycofanie zgody następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w miejscu złożenia zapisu na Obligacje.

Spis treści

I.	WSTĘP	2
1.1.	Informacje o emitencie	2
1.2.	Informacje o oferującym	2
1.3.	Informacje o tym, czy dane o wyemitowanych przez emitenta obligacjach, wysokości zobowiązań emitenta z tytułu tych papierów wartościowych oraz stopniu ich realizacji zostały udostępnione do publicznej wiadomości przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.	2
1.4.	Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji papierów wartościowych	3
1.5.	Nazwa (firma), siedziba i adres podmiotu udzielającego zabezpieczenia (gwarantującego), ze wskazaniem zabezpieczenia	3
1.6.	Cena emisyjna (sprzedaży) oferowanych papierów wartościowych albo sposób jej ustalenia oraz tryb i termin udostępnienia ceny do publicznej wiadomości	3
1.7.	Informacja odnośnie oferty	3
1.8.	Wskazanie podstawy prawnej prowadzenia oferty publicznej na podstawie memorandum	3
1.9.	Wskazanie firmy (nazwy) i siedziby firmy inwestycyjnej, która będzie pośredniczyć w ofercie papierów wartościowych objętych memorandum oraz gwarantów emisji	4
1.10.	Data ważności Memorandum oraz data, do której informacje aktualizujące Memorandum zostały uwzględnione w jego treści	4
1.11.	Tryb, w jakim informacje o zmianie danych zawartych w Memorandum, w okresie jego ważności, będą podawane do publicznej wiadomości	4
II.	CZYNNIKI RYZYKA	11
2.1.	Czynniki ryzyka związane z Emitentem i jego otoczeniem	11
2.1.1.	<i>Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy</i>	<i>11</i>
2.1.2.	<i>Ryzyko związane z epidemią koronawirusa</i>	<i>12</i>
2.1.3.	<i>Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną</i>	<i>12</i>
2.1.4.	<i>Ryzyko zmniejszenia dostępności kredytów mieszkaniowych</i>	<i>13</i>
2.1.2.	<i>Ryzyko spadku cen mieszkań oraz cen wynajmu</i>	<i>14</i>
2.1.3.	<i>Ryzyko kredytowe</i>	<i>15</i>
2.1.4.	<i>Ryzyko utraty płynności finansowej</i>	<i>15</i>
2.1.5.	<i>Ryzyko walutowe</i>	<i>16</i>
2.1.6.	<i>Ryzyko związane ze zmianami stóp procentowych dotyczące przepływów pieniężnych i wartości godziwej</i>	<i>16</i>
2.1.7.	<i>Ryzyko związane ze współpracą z generalnym wykonawcą oraz podwykonawcami</i>	<i>16</i>
2.1.8.	<i>Ryzyko braku płynności inwestycji nieruchomościowych</i>	<i>17</i>
2.2.	Czynniki ryzyka związane z Obligacjami	17
2.2.1.	Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji	17
2.2.2.	Ryzyko stopy procentowej	19
2.2.3.	Ryzyko nieustanowienia części zabezpieczenia w ogóle	20
2.2.4.	Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji	20

2.2.5. Ryzyko uznania hipoteki na nieruchomościach za bezskuteczną	20
2.2.6. Ryzyko związane z administratorem zabezpieczeń	21
2.2.7. Ryzyko natychmiastowego wykupu Obligacji z powodu likwidacji Emitenta lub w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem	21
2.2.8. Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta	21
2.2.9. Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza	21
2.2.10. Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy	21
2.2.11. Ryzyko związane z postępowaniem upadłościowym lub restrukturyzacyjnym	22
2.2.12. Ryzyko związane z przepisami podatkowymi	22
2.2.13. Ryzyko braku wprowadzenia Obligacji na Rynek ASO Catalyst	22
2.2.14. Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności	23
2.2.15. Ryzyko odstąpienia przez emitenta od przeprowadzenia Oferty oraz ryzyko związane z zawieszeniem Oferty	23
2.2.16. Ryzyko nieprzydzielenia obligacji	23
2.3. Inne ryzyka	24
III. OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAWARTE W MEMORANDUM	25
IV. DANE O EMISJI	27
4.1. Szczegółowe określenie rodzajów, liczby oraz łącznej wartości emitowanych papierów wartościowych z wyszczególnieniem rodzajów uprzywilejowania, wszelkich ograniczeń co do przenoszenia praw z papierów wartościowych oraz zabezpieczeń lub świadczeń dodatkowych.	27
4.2. Określenie podstawy prawnej emisji papierów wartościowych ze wskazaniem organu lub osób uprawnionych do podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych, daty i formy podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych, z przytoczeniem jej treści	27
4.3. Wskazanie wszelkich praw i obowiązków z oferowanych papierów wartościowych	28
4.3.1. Wysokość oprocentowania	28
4.3.2. Terminy, od których należy się oprocentowanie	28
4.3.3. Terminy ustalania praw do oprocentowania	29
4.3.4. Terminy wypłaty oprocentowania	29
4.3.5. Terminy i zasady wykupu papierów wartościowych	29
4.3.6. Zasady i sposób realizacji praw z papierów wartościowych, w tym wypłaty świadczeń pieniężnych przez Emitenta	30
4.3.7. Podmioty uczestniczące w realizacji praw z papierów wartościowych oraz zakres ich odpowiedzialności wobec nabywców i Emitenta oraz wskazanie waluty, w jakiej świadczenia te będą wypłacane	30
4.4. Określenie rodzaju, zakresu, formy i przedmiotu zabezpieczeń	31
4.4.1. Hipoteka	31
4.4.2. Cesja praw z polis ubezpieczeniowych Nieruchomości	32
4.5. Określenie innych praw wynikających z emitowanych lub sprzedawanych papierów wartościowych	32
4.6. Informacje o Administratorze Zabezpieczeń, ustanowionym w związku z emisją Obligacji	32
4.6.1. Nazwa (firma) Administratora Zabezpieczeń, jego siedziba, adres i numery telekomunikacyjne, sąd rejestrowy i numery rejestrów	33

4.6.2. Wskazanie istotnych postanowień umowy z administratorem hipoteki, w tym a) Wskazanie obowiązków emitenta wobec administratora hipoteki oraz obowiązków administratora hipoteki wobec obligatariuszy, ze szczególnym uwzględnieniem działań podejmowanych przez ten bank lub tego administratora, w przypadku stwierdzenia naruszenia przez emitenta obowiązków wynikających z warunków emisji, a także w razie stwierdzenia, że sytuacja finansowa emitenta stwarza zagrożenie dla zdolności wykonywania przez niego obowiązków wobec obligatariuszy .	33
4.7. Szczegółowe informacje o pierwszeństwie w spłacie zobowiązań wynikających z papierów wartościowych przed innymi zobowiązaniami Emitenta	35
4.8. Informacje o warunkach i sytuacjach, w których Emitent ma prawo albo jest zobowiązany do wcześniejszego wykupu papierów wartościowych, jak również informacje o sytuacjach i warunkach, po spełnieniu których posiadacz papieru wartościowego uzyska prawo wcześniejszego wykupu papieru wartościowego Emitenta	35
4.8.1. Natychmiastowa wymagalność Obligacji, natychmiastowy lub przedterminowy wykup Obligacji na żądanie Obligatariuszy	35
4.8.2. Przedterminowy wykup Obligacji z mocy ustawy.....	39
4.8.3. Przedterminowy wykup na żądanie Emitenta	39
4.9. Wskazanie źródeł pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych papierów wartościowych	40
4.10. Wskazanie progu dojścia emisji do skutku	40
4.11. Dodatkowe informacje dotyczące obligacji przychodowych	40
4.12. Spłata zobowiązań z obligacji ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych obligacji.....	40
4.13. Informacje o kosztach emisji i przeprowadzenia publicznej oferty papierów wartościowych	40
4.14. Informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem papierami wartościowymi, w tym wskazanie płatnika podatku	40
4.15. Wskazanie stron umów gwarancję emisji oraz istotnych postanowień tych umów.....	45
4.16. Określenie zasad dystrybucji oferowanych papierów wartościowych.....	45
4.16.1. Wskazanie osób, do których kierowana jest oferta; działanie przez pełnomocnika.....	45
4.16.2. Terminy otwarcia i zamknięcia subskrypcji	46
4.16.3. Zasady, miejsca i terminy składania zapisów oraz termin związania zapisem	47
4.16.4. Zasady, miejsca i terminy dokonywania wpłat oraz skutków prawnych niedokonania wpłaty w oznaczonym terminie lub wniesienia wpłaty niepełnej.....	48
4.16.5. Informacje o uprawnieniach zapisujących się osób do uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu wraz z warunkami, jakie muszą być spełnione, aby takie uchylenie było skuteczne	49
4.16.6. Terminy i szczegółowe zasady przydziału papierów wartościowych	49
4.16.7. Zasady oraz terminy rozliczenia wpłat i zwrotu nadpłaconych kwot	50
4.16.8. Obowiązki Firmy Inwestycyjnej związane z przyjmowaniem wpłat.....	50
4.16.9. Przypadki, w których Oferta może nie dojść do skutku lub Emitent może odstąpić od jej przeprowadzenia.....	50
4.16.10. Sposób i forma ogłoszenia o dojściu albo niedojściu oferty do skutku oraz sposobie i terminie zwrotu wpłaconych kwot; o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty lub jej odwołaniu	51

V.	DANE O EMITENCIE.....	52
5.1.	Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz numerami telekomunikacyjnymi (telefon, telefaks), adres głównej strony internetowej i adres poczty elektronicznej, identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej.....	52
5.2.	Wskazanie czasu trwania Emitenta.....	52
5.3.	Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony Emitent	52
5.4.	Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie Emitenta do właściwego rejestru	52
5.5.	Krótki opis historii Emitenta.....	52
5.6.	Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) Emitenta oraz zasad ich tworzenia	56
5.7.	Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego	57
5.8.	Wskazanie, na jakich rynkach papierów wartościowych są lub były notowane papiery wartościowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe	57
5.9.	Informacje o ratingu przyznanym Emitentowi lub emitowanym przez niego papierom wartościowym	57
5.10.	Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym, ugodowym, arbitrażowym, egzekucyjnym i likwidacyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta	57
5.11.	Informacje o wszystkich innych postępowaniach przed organami administracji publicznej, postępowaniach sądowych lub arbitrażowych, w tym o postępowaniach w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takich, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta	57
5.12.	Zobowiązania Emitenta, w szczególności kształtujące jego sytuację ekonomiczną i finansową, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych.....	57
5.13.	Informacje o nietypowych zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowymi, zamieszczonymi w Memorandum.....	58
5.14.	Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji finansowej i majątkowej Emitenta oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Memorandum	58
5.15.	Prognozy wyników finansowych	58
5.16.	Informacje dotyczące osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo Emitenta.....	59
5.17.	Dane o strukturze akcjonariatu Emitenta	65
5.18.	Podstawowe informacje o działalności Emitenta, ze wskazaniem w szczególności produktów, rynków zbytu, posiadanych istotnych zezwoleń i koncesji	65
5.19.	Inne informacje dotyczące prowadzonej przez Emitenta działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez Emitenta jego zobowiązań z emitowanych papierów wartościowych	79
VI.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIA FINANSOWE EMITENTA ZA 2021 ROK.....	80
6.1.	Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta za 2021 r.....	80

6.2.	Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2021 rok	175
VII.	ZAŁĄCZNIKI.....	179
7.1.	Definicje i objaśnienia skrótów	179
7.2.	Odpis z Krajowego Rejestru Sądowego Emitenta	185
7.3.	Aktualny tekst umowy spółki (statutu) Emitenta oraz treść podjętych uchwał walnego zgromadzenia w sprawie zmian umowy spółki (statutu) Emitenta niezarejestrowanych przez sąd.....	195
7.4.	Warunki Emisji Obligacji.....	204
1.	<i>DEFINICJE.....</i>	<i>205</i>
2.	<i>STATUS PRAWNY OBLIGACJI (TREŚĆ I FORMA OBLIGACJI)</i>	<i>210</i>
3.	<i>DECYZJA EMITENTA O EMISJI.....</i>	<i>210</i>
4.	<i>SERIA OBLIGACJI</i>	<i>210</i>
5.	<i>CEL EMISJI I WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW Z EMISJI OBLIGACJI.....</i>	<i>210</i>
6.	<i>WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA.....</i>	<i>210</i>
7.	<i>WIELKOŚĆ EMISJI.....</i>	<i>211</i>
8.	<i>PRÓG EMISJI I WARUNEK PRZYDZIAŁU</i>	<i>211</i>
9.	<i>TRYB EMISJI</i>	<i>211</i>
10.	<i>ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI</i>	<i>211</i>
11.	<i>FORMA, ZAKRES I TERMINY USTANOWIENIA ZABEZPIECZEŃ. DODATKOWE ZOBOWIĄZANIA I OŚWIADCZENIA ...</i>	<i>211</i>
12.	<i>ŚWIADCZENIA EMITENTA</i>	<i>213</i>
13.	<i>WYKUP OBLIGACJI</i>	<i>213</i>
14.	<i>WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA.....</i>	<i>213</i>
15.	<i>WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE EMITENTA.....</i>	<i>217</i>
16.	<i>ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE)</i>	<i>218</i>
17.	<i>SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI</i>	<i>219</i>
18.	<i>DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA.....</i>	<i>220</i>
19.	<i>PRZEDAWNIE</i>	<i>220</i>
20.	<i>PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA</i>	<i>220</i>
21.	<i>ZAWIADOMIENIA</i>	<i>220</i>
22.	<i>ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY</i>	<i>220</i>
23.	<i>POSTANOWIENIA KOŃCOWE</i>	<i>221</i>
7.5.	Uchwała stanowiąca podstawę emisji Obligacji.....	225
7.6.	Wyciąg z Umowy z Administratorem Zabezpieczeń	229

II. CZYNNIKI RYZYKA

Przed podjęciem decyzji o dokonaniu inwestycji w Obligacje Emitenta potencjalni inwestorzy powinni starannie przeanalizować czynniki ryzyka przedstawione poniżej oraz inne informacje zawarte w Dokumencie Informacyjnym. Wystąpienie jakiegokolwiek lub kilku z wymienionych poniżej ryzyk samodzielnie lub w połączeniu z innymi okolicznościami może mieć istotny, niekorzystny wpływ w szczególności na działalność Emitenta, jego sytuację finansową, wyniki działalności, cenę i wartość Obligacji, co z kolei może skutkować poniesieniem przez inwestorów straty równej całości lub części inwestycji w Obligacje.

Inwestorzy, którzy zamierzają nabyć Obligacje, powinni mieć na uwadze ryzyka inwestycyjne związane z działalnością Emitenta, specyfiką rynku, na którym działa Emitent, oraz ryzyka właściwe dla instrumentów rynku kapitałowego, w tym Obligacji. Inwestor nabywający Obligacje powinien zdawać sobie sprawę, że ryzyko bezpośredniego inwestowania na rynku kapitałowym jest wyższe od inwestycji w obligacje skarbowe, czy też jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych, co związane jest m.in. z nieprzewidywalnością zmian kursów, tak w krótkim, jak i w długim okresie oraz koncentracją ryzyka inwestycyjnego.

Poniżej przedstawione czynniki ryzyka nie stanowią wyczerpującej listy wszystkich ryzyk związanych z inwestowaniem w Obligacje. Potencjalni inwestorzy, dokonując analizy informacji zawartych w Dokumencie Informacyjnym, powinni za każdym razem uwzględniać wszystkie wymienione w nim czynniki ryzyka oraz ewentualne inne, dodatkowe, o charakterze losowym lub niezależne od Emitenta czynniki związane z jego działalnością, współnikami i osobami zarządzającymi Emitenta oraz rynkiem papierów wartościowych i środowiskiem ekonomicznym, w jakim Emitent prowadzi działalność.

Nie można wykluczyć, że z upływem czasu lista ryzyk określonych poniżej nie będzie kompletna ani wyczerpująca i w związku z tym na datę Dokumentu Informacyjnego ryzyka te nie mogą być traktowane jako jedyne, na które Emitent jest narażony w okresie do wykupu Obligacji. Kolejność, w jakiej ryzyka zostały przedstawione poniżej, nie odzwierciedla prawdopodobieństwa ich wystąpienia ani ich natężenia lub znaczenia. Emitent może być narażony na dodatkowe ryzyka i negatywne czynniki, które nie są na datę Dokumentu Informacyjnego znane Emitentowi. Wystąpienie zdarzeń opisanych jako ryzyka może spowodować spadek ceny rynkowej Obligacji, w wyniku czego inwestorzy, którzy nabędą Obligacje, mogą ponieść stratę równą całości lub części ich inwestycji.

2.1. Czynniki ryzyka związane z Emitentem i jego otoczeniem

2.1.1. Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy

Pod koniec lutego 2022 r. nastąpiła inwazja wojsk rosyjskich na terenie Ukrainy, kraju sąsiadującego z Polską. W wyniku konfliktu państwa europejskie, USA, Australia oraz poszczególne kraje azjatyckie (m.in. Japonia, Korea Południowa, Singapur) nałożyły sankcje finansowe i handlowe na Rosję oraz częściowo na Białoruś. W wyniku tego wymiana handlowa z tymi krajami oraz Ukrainą, która jest w stanie wojny, może ulec załamaniu. Wg danych Eurostatu w 2021 r. udział Rosji, Ukrainy i Białorusi w polskim imporcie wyniósł odpowiednio 5,7%, 1,5% oraz 0,5%. Głównymi produktami importowanymi z tych krajów są: drewno, produkty chemiczne (Białoruś), półprodukty z żelaza i stali, produkty roślinne (Ukraina), surowce energetyczne, stal, metale przemysłowe (Rosja). W wyniku tego mogą nastąpić krótkoterminowe braki tych produktów i/lub może nastąpić gwałtowny wzrost cen tych dóbr. Duża część tych produktów jest wykorzystywana w branży budownictwa, co może mieć wpływ na wzrost kosztów wykonawstwa inwestycji Emitenta. Ponadto, wojna podniesie też ryzyko polityczne w regionie

Europy Wschodniej i Środkowo-Wschodniej, tym samym może osłabić złotego, podnosząc inflację i zwiększając presję na podwyżki stóp procentowych.

Opisane powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągane wyniki i sytuację finansową Grupy Emitenta.

Z drugiej strony, konflikt na wschodzie oznacza wzmożenie napływu imigracji do Polski, co długoterminowo podnosi potencjał siły roboczej i PKB oraz obniża presję płacową oraz inflacyjną.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

2.1.2. Ryzyko związane z epidemią koronawirusa

Wybuch pandemii koronawirusa COVID-19 w pierwszym kwartale 2020 r. doprowadził do bardzo silnego spowolnienia gospodarczego i stawiał pod znakiem zapytania przyszłość większości branż gospodarczych w Polsce. Negatywne skutki były odczuwalne również w przypadku deweloperów mieszkaniowych – wiele firm czasowo zamknęło swoje biura sprzedaży, a liczba sprzedanych mieszkań w kwietniu i maju 2020 r. drastycznie spadła. Z czasem okazało się, że akurat ta branża bardzo dobrze poradziła sobie w pandemii i większość deweloperów mieszkaniowych wróciła do wyników generowanych w 2019 r., zarówno pod kątem osiąganych cen jak i wolumenów sprzedaży. Pandemia mocniej wpłynęła na sytuację na rynku powierzchni komercyjnych: na rynek biurowy wpłynęła negatywnie obniżając popyt na powierzchnie biurowe, natomiast pozytywnie wpłynęła na popyt na powierzchnie magazynowe.

Emitent nie może jednak wykluczyć, że ewentualne pogorszenie sytuacji pandemicznej w Polsce może doprowadzić do ponownego spadku popytu na mieszkania, jak to miało miejsce w II kwartale 2020 r.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

2.1.3. Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną

Poziom przychodów Emitenta uzależniony jest od zamożności ludności w krajach, na których Emitent prowadzi lub zamierza prowadzić działalność deweloperską, w szczególności mieszkańców Warszawy, Krakowa oraz Łodzi które zmieniają się w zależności od koniunktury gospodarczej, w tym: dynamiki wzrostu gospodarczego, poziomu bezrobocia, konsumpcji indywidualnej, wskaźników optymizmu konsumentów, poziomu kursu euro wobec złotego oraz polityki fiskalnej państwa. Poziom przychodów Emitenta uzależniony jest także od dostępności kredytów mieszkaniowych dla klientów indywidualnych. Dobra koniunktura gospodarcza zwiększa siłę nabywczą ludności, chęć poprawy warunków mieszkaniowych oraz skłonność do finansowania zakupu mieszkania kredytem i dostępność takiego finansowania. Przeciwnie, kryzys finansowy na rynkach światowych oraz następujący po nim kryzys długu zmusił banki do zaostrzenia polityki kredytowej (z uwagi na własną ocenę ryzyka oraz zaostrzone wymogi instytucji regulujących i nadzorujących rynek), pociągając za sobą zauważalne ograniczenie popytu na mieszkania, zmianę cen i marż oraz zmianę preferencji klientów. Istnieje ryzyko, że w przypadku przedłużającego się osłabienia lub ponownego pogorszenia koniunktury gospodarczej nastąpią dalsze

wahania popytu na nowe mieszkania, oferowane przez Emitenta, co wpłynie negatywnie na jego perspektywy rozwoju, osiągane wyniki i sytuację finansową.

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

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysokie, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwa zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

2.1.4. Ryzyko zmniejszenia dostępności kredytów mieszkaniowych

Kryzys finansowy i spowolnienie gospodarcze mogą negatywnie wpływać na płynność i sytuację finansową nabywców mieszkań, co z kolei może skutkować osłabieniem popytu na mieszkania oferowane przez Emitenta. Popyt na rynku mieszkaniowym jest w znacznym stopniu uzależniony od dostępności kredytów mieszkaniowych i zdolności do ich obsługi.

W związku z kryzysem gospodarczym wywołanym pandemią Covid-19 banki w sposób znaczący zmieniły politykę związaną z przyznawaniem kredytów hipotecznych przez zaostrzenie kryteriów oceny zdolności kredytowej. W szczególności zauważalną tendencją na rynku kredytów hipotecznych jest czasowe wykluczenie przy ocenie zdolności kredytowej przychodów z niektórych rodzajów działalności gospodarczej (branż), czy też znaczące ograniczenie przez banki dostępu albo wysokości kredytu w stosunku do osób zatrudnionych na podstawie umów cywilnoprawnych. Wspomnieć należy w tym zakresie również o wprowadzeniu przez wiele banków wymogu wniesienia wyższego niż dotychczas wkładu własnego (zmniejszeniu wskaźnika LTV), a także podwyższeniu marż i prowizji.

Ostatnio obserwowany wzrost stóp procentowych skutkuje spadkiem zdolności kredytowej Klientów, co może przełożyć się na spadek popytu na lokale Grupy. Ponadto, zgodnie z najnowszą rekomendacją KNF banki, obliczając zdolność kredytobiorców, będą musiały brać po uwagę możliwość wzrostu stawki WIBOR o 5 p.p., zamiast wcześniejszych 2,5 p.p. Oznacza to spadek zdolności kredytowej potencjalnych klientów Grupy.

Kolejnym czynnikiem, który może mieć wpływ na dostępność kredytów mieszkaniowych jest konieczność uregulowania przez banki problemu kredytów frankowych. Różne źródła podają, że w zależności od przyjętego

modelu wypłaty odszkodowań, kapitały banków, których problem ten dotyczy, mogą spaść o kilka do kilkudziesięciu miliardów złotych. Na chwilę obecną trudno jest oszacować dokładną skalę odpisów, jak również trudno jest przewidzieć zmiany w strategii banków.

Ewentualny spadek dostępności kredytów mieszkaniowych, jak również pogorszenie zdolności kredytowej potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych mogą negatywnie wpłynąć na wielkość przychodów Grupy Emitenta. Zmiany w polityce regulacyjnej wywołującej wpływ na ocenę zdolności kredytowej przez banki oraz polityki banków w tym zakresie mogą spowodować spadek popytu na nowe mieszkania, a tym samym mogą mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy. Powyższe z kolei może wpłynąć na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysokie, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

2.1.1. Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich

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

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

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

2.1.2. Ryzyko spadku cen mieszkań oraz cen wynajmu

Grupa narażona jest na ryzyko zmian cen nieruchomości i warunków ich wynajmu. Decyzje podejmowane przez Emitenta muszą uwzględniać stosunkowo długi horyzont czasowy dla każdej inwestycji, jak również znaczące wahania cen sprzedaży lokali w trakcie trwania projektów. Czynniki te mogą wywrzeć znaczący wpływ na rentowność Emitenta i jej potrzeby finansowe. Poziom cen kształtowany jest pod wpływem relacji podaży i popytu, na który oddziałuje m.in. siła nabywcza potencjalnych klientów oraz dostępna wysokość kosztów finansowania zakupu lokali. Spadek cen mieszkań może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta. Duże rozdrobnienie najemców oraz wieloletnie umowy

najmu zabezpieczają Grupę przed ryzykiem gwałtownej zmiany wynajmowanej powierzchni lub stawek najmu, co z kolei wpłynęłoby na spadek wartości nieruchomości. Atrakcyjne nieruchomości w portfolio, wieloletnie umowy najmu z dobrymi klientami spowodowały, że wartości nieruchomości komercyjnych, nie uległy istotnym zmianom na skutek epidemii koronawirusa.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwa zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

2.1.3. Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe związane jest przede wszystkim ze środkami pieniężnymi i ich ekwiwalentami, a także z należnościami. Grupa zarządza poziomem ryzyka kredytowego, na szczeblu krajowym i grupowym, ustalając limity akceptowanego ryzyka w odniesieniu do jednego kredytobiorcy lub grupy kredytobiorców oraz w odniesieniu do koncentracji terytorialnej i branżowej swojego zaangażowania. Ryzyko to monitoruje się z częstotliwością kwartalną lub częściej. Grupa opracowała zasady w celu zapewnienia, że gdy jest to możliwe, umowy najmu zawierane są z klientami o właściwej historii spłat, duże umowy najmu zawierane są wyłącznie z takimi klientami. Ryzyko kredytowe związane z dłużnikami z tytułu leasingu jest ograniczane dzięki depozytom kaucyjnym lub gwarancjom. Transakcje gotówkowe są ograniczone do instytucji finansowych o wysokiej wiarygodności kredytowej. Wykorzystanie limitów kredytowych podlega regularnej kontroli. Z uwagi na charakter działalności Grupy, dla klientów nie określa się limitów kredytowych. W celu zakupu mieszkań należy dokonać pełnej płatności przed podpisaniem ostatecznej umowy sprzedaży. W celu najmu powierzchni biurowych spółka na partnerów wybiera wyłącznie doświadczonych i dobrze znanych na rynku spółki. Jakość kredytową klientów handlowych ocenia się biorąc pod uwagę ich sytuację finansową, doświadczenia z przeszłości oraz inne czynniki, wykorzystując różne źródła informacji (media, wyspecjalizowane witryny internetowe, ogłoszenia innych uczestników rynku itp.). Należności od klientów handlowych są co miesiąc kontrolowane przez kierownictwo spółek z Grupy.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwa zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

2.1.4. Ryzyko utraty płynności finansowej

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

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnie, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwa zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

2.1.5. Ryzyko walutowe

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

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnie, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwa zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

2.1.6. Ryzyko związane ze zmianami stóp procentowych dotyczące przepływów pieniężnych i wartości godziwej

Ryzyko zmian stóp procentowych wynika z długoterminowych kredytów i pożyczek. Kredyty i pożyczki emitowane według zmiennej stopy procentowej narażają Grupę na ryzyko stopy procentowej w odniesieniu do przepływów pieniężnych. Większość kredytów Grupy zaciągnięta jest w EUR. W latach 2020-2021 r. oprocentowanie na rynku EUR ustabilizowane było na bardzo niskim poziomie. Znacznie niższe oprocentowanie kredytów w EUR niż kredytów w PLN oraz bardziej stabilna sytuacja w strefie Euro powodują, iż ryzyko gwałtownej zmiany (podniesienia) stóp procentowych jest obecnie ograniczone. Narażenie Grupy na ryzyko wartości godziwej związane ze stopami procentowymi oraz ryzyko przepływów pieniężnych związane ze stopami procentowymi jest okresowo monitorowane przez Radę Nadzorczą. Grupa dynamicznie analizuje narażenie na ryzyko zmiany stóp procentowych i narażona jest na wpływ wahań stóp procentowych obowiązujących na rynku na jej sytuację finansową i przepływy pieniężne. Celem analizy występowanie przedmiotowego ryzyka, kadra zarządzająca przeprowadza symulacje różnych scenariuszy, biorąc pod uwagę refinansowanie, odnawianie istniejących pozycji, finansowanie alternatywne i zabezpieczenia. Symulacja przeprowadzana jest okresowo w celu sprawdzenia, czy maksymalna potencjalna strata mieści się w limicie określonym przez Zarząd.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnie, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwa zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

2.1.7. Ryzyko związane ze współpracą z generalnym wykonawcą oraz podwykonawcami

W procesie realizacji projektów deweloperskich Emitent współpracuje zarówno z generalnymi wykonawcami oraz ze średnimi i małymi firmami budowlanymi, z którymi zawierane są umowy na poszczególne etapy prac budowlanych. Częściowo są to sprawdzone podmioty, z którymi Spółka współpracuje od długiego okresu czasu, jednak dynamiczny rozwój Spółki powoduje konieczność poszukiwania i weryfikacji nowych firm wykonawczych. Istnieje ryzyko związane z terminowością realizacji prac oraz ich jakością. Emitent w umowach z wykonawcami zastrzega zapisy dotyczące odpowiedzialności z tytułu nienależytego wykonywania prac, ich terminowości, jak

również odpowiedzialności w okresie gwarancyjnym. W trakcie realizacji inwestycji Emitent nadzoruje wykonywanie umów z wykonawcami, a w szczególności kontroluje jakość i harmonogram wykonywania robót budowlanych gwarantujących wywiązywanie się Emitenta z terminów zakontraktowanych z klientami. Jednak pomimo tych kontroli Emitent nie może gwarantować, że wszystkie prace zostaną wykonane prawidłowo i w terminie. Istnieje także ryzyko utraty płynności finansowej wykonawców, bądź wystąpienia innych problemów organizacyjno-finansowych, co może skutkować całkowitym zaprzestaniem wykonywania przez nich prac. W skrajnych przypadkach może zaistnieć konieczność rozwiązania umowy z wykonawcą, co może przełożyć się na opóźnienia w realizacji danego projektu. Może to wpłynąć w sposób negatywny na działalność i wyniki finansowe Emitenta, a w konsekwencji na wartość rynkową Obligacji, zdolność Emitenta do obsługi zadłużenia z tytułu Obligacji oraz do terminowego wykupu Obligacji.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako niskie, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta nie byłaby znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwa zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

2.1.8. Ryzyko braku płynności inwestycji nieruchomościowych

Ograniczenie efektywnego popytu na mieszkania i innych nieruchomości na rynku wynikające z współdziałania wielu opisanych powyżej czynników zewnętrznych oraz niektórych czynników endogenicznych związanych z charakterystyką prowadzonych procesów inwestycyjnych może zmniejszać płynność niektórych realizowanych inwestycji nieruchomościowych lub wpływać na konieczność obniżania finalnej ceny oferowanych produktów w celu utrzymania zakładanego tempa sprzedaży oraz założonego harmonogramu finansowego wpływów dewelopera skorelowanego z projekcją koniecznych wydatków. W sensie kasowym może to prowadzić do perturbacji struktury finansowania obrotowego inwestycji, konieczności zwiększania poziomu finansowania zewnętrznego oraz wzrostu kosztów finansowych projektu, a w znaczeniu memoriałowym może obniżyć poziom marży brutto i odsuwać w czasie zaistnienie dodatnich wyników memoriałowych Grupy generowanych przez dane przedsięwzięcie inwestycyjne.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako niskie, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta nie byłaby znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwa zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

2.2. Czynniki ryzyka związane z Obligacjami

2.2.1. Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji

Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów, co wiąże się z ryzykiem utraty całości lub części zainwestowanych środków. Spełnienie świadczeń przez Emitenta z Obligacji polega na wykupie Obligacji poprzez zapłatę wartości nominalnej Obligacji oraz na zapłacie odsetek. Świadczenia te mogą nie zostać wykonane, albo ich wykonanie może ulec opóźnieniu, jeżeli na skutek pogorszenia sytuacji finansowej, Spółka nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminie ich wymagalności. Zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań z tytułu Obligacji może ulec pogorszeniu w przypadku nadmiernego zwiększenia poziomu jego zadłużenia lub istotnego pogorszenia wyników finansowych Spółki. Skutkiem niedokonania wykupu Obligacji w terminie może być upadłość Spółki, co w konsekwencji dla inwestora oznacza ryzyko utraty całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje.

Odsetki mogą także nie zostać wypłacone na skutek zajęcia środków pieniężnych Emitenta w egzekucji prowadzonej przeciwko Emitentowi lub problemów technicznych. Dodatkowo Warunki Emisji Obligacji zawierają szereg klauzul, których naruszenie daje prawo Obligatariuszowi (po spełnieniu określonych działań i wypełnieniu odpowiedniej procedury) do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez Emitenta. W szczególności istnieje ryzyko, że w przypadku zażądania wcześniejszego wykupu Obligacji, Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków na realizację takiego żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

W wypadku niewypłacalności Emitenta oraz w wypadku jego upadłości lub restrukturyzacji obligatariusz może nie odzyskać całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje. Emitent może stać się niewypłacalny, jeżeli utraci zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych, albo gdy jego zobowiązania pieniężne, będą przekraczać wartość jego majątku. W sytuacji niewypłacalności może zostać ogłoszona upadłość Emitenta. W takiej sytuacji spłata jego zobowiązań, a w tym zobowiązań z Obligacji będzie podlegała regulacjom Prawa Upadłościowego. Przepisy te uniemożliwiają również skuteczną realizację przez Obligatariuszy uprawnień do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. Skutkiem ogłoszenia upadłości Emitenta będzie natychmiastowa wymagalność jego zobowiązań, w tym zobowiązań z Obligacji. Wierzyciele będą zaspokajani na zasadach i w kolejności wskazanej w przepisach Prawa Upadłościowego. Zgodnie z tymi przepisami, wierzytelności z Obligacji będą spłacane po zaspokojeniu m.in. kosztów postępowania upadłościowego, należności pracowników powstałych przed ogłoszeniem upadłości, składek na ubezpieczenie społeczne za trzy ostatnie lata przed ogłoszeniem upadłości.

Pomimo niewypłacalności Emitenta, wniosek o ogłoszenie upadłości może zostać oddalony lub postępowanie upadłościowe może zostać umorzone z braku majątku Emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania. W razie niewypłacalności lub zagrożenia niewypłacalnością Emitenta jego zobowiązania, w tym zobowiązania z Obligacji, mogą również podlegać restrukturyzacji, w trybie przepisów Prawa Restrukturyzacyjnego.

W razie wszczęcia postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego prowadzenie egzekucji wobec Emitenta w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji może nie być możliwe lub może być ograniczone przez przepisy prawa lub przez orzeczenia sądu.

Na mocy zawartej przez Emitenta umowy o pełnienie funkcji administratora zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony do wykonania w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy, zaspokojenia wymagalnych wierzytelności z tytułu Obligacji, w szczególności obejmujących wartość nominalną Obligacji oraz odsetki, poprzez egzekucję hipoteki z nieruchomości na warunkach określonych w przepisach prawa.

W celu minimalizowania tego ryzyka Emitent, do czasu całkowitego wykupu Obligacji, zamierza utrzymywać zadłużenie Spółki na poziomie bezpiecznym, adekwatnym do profilu działalności. Dodatkowo, przy podejmowaniu decyzji o zaciąganiu kolejnych zobowiązań finansowych, Spółka będzie brała pod uwagę przede wszystkim możliwość obsłużenia swojego zadłużenia, tak aby poziom zobowiązań odpowiadał wynikom osiąganym przez Spółkę.

Inwestorzy podejmując decyzje inwestycyjne powinni więc być w szczególności świadomi wysokiego ryzyka związanego z inwestowaniem wszystkich środków w obligacje jednego podmiotu i związanej z tym konieczności zachowania stosownej dywersyfikacji inwestycji.

2.2.2. Ryzyko stopy procentowej

Oprocentowanie Obligacji ma charakter zmienny i zależy od kształtowania się poziomu Stopy Bazowej, w dniach jej ustalenia, w okresie do Dnia Wykupu. Zmiana stopy bazowej w konsekwencji może spowodować, że inwestor zrealizuje dochód niższy od oczekiwanego (ryzyko dochodu). Jednocześnie zmienność stopy procentowej powoduje, że inwestor nie jest w stanie przewidzieć po jakiej stopie będzie mógł reinwestować otrzymywane płatności odsetkowe z Obligacji (ryzyko reinwestycji).

Dodatkowo zgodnie z Rozporządzeniem 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 dyrektywę 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014 („Rozporządzenie BMR”), które ustanawia nowe zasady dla opracowywania, udostępniania oraz stosowania wskaźników referencyjnych na terenie Unii Europejskiej. Według Rozporządzenia BMR, wskaźnikiem referencyjnym jest, m.in., dowolny indeks stanowiący odniesienie do określenia kwoty przypadającej do zapłaty z tytułu Obligacji. Stopą bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia oprocentowania zmiennego Obligacji będzie wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate), który jest ustalany przez GPW Benchmark S.A.

Zgodnie z Rozporządzeniem BMR, z zastrzeżeniem okresu przejściowego, podmiot nadzorowany może stosować w Unii Europejskiej wskaźnik referencyjny, jeśli opracowywany jest on przez administratora mającego siedzibę lub miejsce zamieszkania w Unii Europejskiej i wpisanego do rejestru prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia BMR lub wskaźnik referencyjny został wpisany do tego rejestru. W dniu 16 grudnia 2020 r., KNF jednogłośnie zezwoliła na prowadzenie przez GPW Benchmark S.A. działalności jako administrator wskaźników referencyjnych stóp procentowych, w tym kluczowych wskaźników referencyjnych, do których należy WIBOR (wpisany do wykazu kluczowych wskaźników referencyjnych, o którym mowa w art. 20 ust. 1 Rozporządzenia BMR). Oznacza to, że proces opracowywania tego rodzaju wskaźników referencyjnych przez GPW Benchmark SA będzie podlegał publicznemu nadzorowi, którego elementem jest też cykliczna ocena zdolności kluczowego wskaźnika referencyjnego do pomiaru danego rynku lub realiów gospodarczych.

Rozporządzenie BMR może mieć istotny wpływ na obligacje o zmiennej stopie procentowej, dla których stopa procentowa jest ustalana poprzez odniesienie do wskaźników referencyjnych takich jak WIBOR, w szczególności, jeśli metodologia obliczania tego wskaźnika lub inne zasady dotyczące opracowywania takiego wskaźnika referencyjnego ulegną zmianie albo stawka WIBOR przestanie być publikowana. Zmiany te mogą wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu wskaźnika referencyjnego, który stanowi podstawę do ustalenia Stopy Bazowej Obligacji o zmiennym oprocentowaniu. Obniżenie Stopy Bazowej Obligacji może w konsekwencji wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji).

2.2.3. Ryzyko nieustanowienia części zabezpieczenia w ogóle

Zabezpieczenie w postaci hipoteki zostanie ustanowione po Dniu emisji Obligacji (po zapisaniu Obligacji w Ewidencji).

Emitent zobowiązany jest dopilnować by zostało złożone oświadczenie o ustanowieniu hipoteki i złożyć odpowiedni wniosek do ksiąg wieczystych nieruchomości obciążanych Hipoteką.

Mimo określenia planowanego dnia ustanowienia zabezpieczenia istnieje ryzyko, że wpis Hipoteki do księgi wieczystej nie nastąpi w wymaganym terminie.

2.2.4. Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji

Zabezpieczeniem roszczeń Obligatariuszy wynikających z Obligacji stanowi hipoteka umowna ustanowiona na nieruchomości zabudowanej na pierwszym miejscu (najwyższe pierwszeństwo) na rzecz Administratora Hipoteki, który wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rzecz Obligatariuszy z hipoteki łącznej do kwoty odpowiadającej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji.

Ze względu na zmienność rynku nieruchomości w Polsce, wartość przedmiotu zabezpieczenia może ulec zmianie. Istnieje ryzyko, że wartość, za którą możliwa będzie sprzedaż przedmiotu zabezpieczenia, w związku z zaspokojeniem roszczeń Obligatariuszy w przypadku niewykupienia Obligacji przez Spółkę, okaże się niższa od wyceny sporządzonej przez biegłego, a również, że będzie ona niewystarczająca na pokrycie całości zobowiązań z Obligacji, co oznacza możliwość poniesienia strat przez inwestora.

2.2.5. Ryzyko uznania hipoteki na nieruchomościach za bezskuteczną

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

Między Emitentem a spółką z Grupy Emitenta będącej właścicielem nieruchomości, na której zostanie ustanowiona Hipoteka, został zawarta odpłatna umowa udostępnienia nieruchomości na zabezpieczenie. Na podstawie przedmiotowej umowy właściciel nieruchomości zobowiązał się ustanowić i nie zmieniać Hipoteki do Dnia Wykupu Obligacji w zamian za wynagrodzenie. Umowa obowiązuje do momentu wykupu Obligacji, a zmiana umowy wymaga porozumienia obu stron i formy pisemnej.

Pomimo istnienia powyższej umowy, w przypadku ogłoszenia upadłości spółki z Grupy Emitenta istnieje ryzyko uznania przedmiotowej hipoteki za bezskuteczną w stosunku do masy upadłości. W takim wypadku, Obligatariusze nie będą mogli zaspokoić swoich roszczeń z przedmiotu tej hipoteki.

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

upadłościowej Emitenta zgodnie z art. 62-63 Prawo upadłościowe, gdyż jest to składnik majątku podmiotu trzeciego, i nie będą miały zastosowania przepisy art. 483 i następne Prawo upadłościowe.

Powyższe nie wyklucza jednak, aby Obligatariusze działający jako wierzyciele hipoteczni na podstawie ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1916) ustawa o księgach wieczystych i hipotece mogli dochodzić swoich praw z Obligacji poprzez zaspokojenia z nieruchomości w drodze egzekucji na zasadach ogólnych.

2.2.6. Ryzyko związane z administratorem zabezpieczeń

Otrzymanie przez Obligatariusza środków z egzekucji z przedmiotu zabezpieczenia uzależnione jest od podjęcia określonych działań przez administratora zabezpieczeń. W efekcie Obligatariusz może być narażony na ryzyko związane z: niepodejmowaniem działań przez danego administratora zabezpieczeń, nienależytym działaniem danego administratora zabezpieczeń, czasowym brakiem administratora zabezpieczeń w związku z jego zmianą, likwidacją lub upadłością.

2.2.7. Ryzyko natychmiastowego wykupu Obligacji z powodu likwidacji Emitenta lub w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem

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

2.2.8. Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta

Stosownie do postanowień Warunków Emisji, Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji. W przypadku wykonania przez Emitenta uprawnienia do wcześniejszego wykupu Obligacji, Obligacje w zakresie w jakim zostaną wykupione ulegną umorzeniu, a tym samym Obligatariuszom nie będą przysługiwały prawa wynikające z tych Obligacji, które zostaną wcześniej wykupione (w tym prawo do wypłaty odsetek od Obligacji) za cały okres, na który Obligacje zostały wyemitowane.

2.2.9. Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza

W przypadku wystąpienia i trwania któregośkolwiek ze wskazanych w Warunkach Emisji zdarzeń uprawniających Obligatariuszy żądania wcześniejszego wykupu Obligacji, Obligatariusz może zażądać wcześniejszego wykupu Obligacji.

W takim wypadku, Obligacje będą podlegać wykupowi przed pierwotnie wskazanym terminem wykupu, a Emitent może być narażony na ryzyko utraty płynności.

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu Informacyjnego, nie wystąpiły przesłanki uzasadniające wystąpieniem przez Obligatariuszy z żądaniem wykupu Obligacji.

2.2.10. Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy

Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji oraz Ustawą o Obligacjach Zgromadzenie Obligatariuszy może podejmować uchwały w sprawie zmiany postanowień Warunków Emisji oraz w innych sprawach wskazanych w Warunkach Emisji. Zgodnie z Ustawą o Obligacjach oraz postanowieniami Warunków Emisji, na uchwałę zmieniającą Warunki

Emisji zgodę muszą wyrazić wszyscy obecni na zgromadzeniu Obligatariusze. Zgromadzenie Obligatariuszy będzie ważne, jeśli będzie na nim reprezentowana co najmniej połowa skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji. Tym samym potencjalnie Obligatariusz nie będzie mógł samodzielnie – bez współdziałania z innymi Obligatariuszami – zmienić postanowień Warunków Emisji Obligacji w porozumieniu z Emitentem, co może stać w sprzeczności z indywidualnym interesem Obligatariusza.

2.2.11. Ryzyko związane z postępowaniem upadłościowym lub restrukturyzacyjnym

Emitent wskazuje na ryzyko braku możliwości realizacji przez Obligatariuszy uprawnienia do żądania wcześniejszego wykupu obligacji, w kontekście przepisów Prawa restrukturyzacyjnego i Prawa upadłościowego, a w szczególności w kontekście ograniczeń co do możliwości wykupu obligacji jakie przepisy ww. aktów prawnych przewidują w przypadku złożenia wniosku o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego i/lub otwarcia tego postępowania, czy też w przypadku złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i/lub ogłoszenia upadłości Emitenta.

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

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

2.2.12. Ryzyko związane z przepisami podatkowymi

Polskie przepisy podatkowe bywają często zmieniane, wielokrotnie na niekorzyść podatników. Zmiany te mogą polegać nie tylko na podwyższaniu stawek podatkowych, rozszerzaniu zakresu opodatkowania, lecz nawet na wprowadzaniu nowych obciążeń podatkowych. Zmiany prawa podatkowego mogą także wynikać z konieczności wdrażania nowych rozwiązań przewidzianych w prawie Unii Europejskiej, wynikających z wprowadzenia nowych lub zmiany już istniejących regulacji w zakresie podatków. Częste zmiany przepisów prawa oraz rozbieżności interpretacyjne w zakresie stosowania przepisów podatkowych przez organy podatkowe mogą się okazać niekorzystne dla Emitenta, co w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta.

Jednocześnie, posiadacze Obligacji mogą zostać narażeni na niekorzystne zmiany, w szczególności w odniesieniu do stawek podatkowych oraz sposobu poboru podatku przez płatnika. Może to negatywnie wpływać na zwrot z kapitału zainwestowanego w Obligacje.

2.2.13. Ryzyko braku wprowadzenia Obligacji na Rynek ASO Catalyst

Emitent na podstawie warunków emisji obligacji nie jest zobowiązany do ubiegania się o wprowadzenie Obligacji na Rynek ASO Catalyst. Emitent w okresie do Dnia Wykupu może podjąć decyzję w zakresie złożenia wniosku o wprowadzenie Obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu na rynku Catalyst. Istnieje ryzyko, że albo Emitent nie podejmie decyzji w zakresie wprowadzenia Obligacji na rynek Catalyst albo organizator rynku może podjąć uchwałę o odmowie wprowadzenia Obligacji na dany rynek Catalyst. W związku z powyższym nabywca

Obligacji przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnej powinien uwzględnić ryzyko braku możliwości notowania Obligacji na Catalyście.

2.2.14. Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności

W przypadku, gdy Emitent nie zdecyduje się na wprowadzenia Obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu ASO Catalyst, może to mieć istotny wpływ na ograniczenie możliwości zbycia Obligacji. Tym samym Obligatariusze powinni mieć świadomość, że zwrot środków zainwestowanych w nabycie Obligacji przed Dniem Wykupu może być utrudniony. W związku z powyższym nie jest możliwe na dzień niniejszego Memorandum zapewnienie, że Obligacje będą mogły zostać sprzedane przez Obligatariusza w dowolnym czasie i po dowolnej cenie.

2.2.15. Ryzyko odstąpienia przez emitenta od przeprowadzenia Oferty oraz ryzyko związane z zawieszeniem Oferty

Emitent może podjąć w każdym czasie przed dokonaniem Wstępnej Alokacji Obligacji decyzję o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty Obligacji w uzgodnieniu z Domem Maklerskim. Jeżeli odstąpienie od przeprowadzenia Oferty nastąpi przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje od Inwestorów, Emitent nie będzie zobowiązany do podania powodów takiego odstąpienia. Od dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów od Inwestorów do dnia przydziału Obligacji, Emitent - w uzgodnieniu z Domem Maklerskim - może odstąpić od przeprowadzenia Oferty Obligacji, przy czym takie odstąpienie może nastąpić z powodów, które w ocenie Emitenta są powodami ważnymi.

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

W powyższych przypadkach może nastąpić zamrożenie środków finansowych na pewien czas i utrata potencjalnych korzyści przez Inwestorów, ponieważ wpłacone kwoty zostaną zwrócone im bez żadnych odsetek i odszkodowań.

2.2.16. Ryzyko nieprzydzielenia obligacji

Warunkiem przydzielenia inwestorowi Obligacji jest prawidłowe złożenie zapisu na Obligacje oraz opłacenie zapisu w kwocie wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętych zapisem i Ceny Emisyjnej. Wszelkie konsekwencje wynikające z niewłaściwego wypełnienia formularza zapisu na Obligacje ponosi Inwestor. Zapis, który pomija jakiegokolwiek z wymaganych elementów, może zostać uznany za nieważny. Brak wpłat na Obligacje w określonym terminie powoduje nieważność całego zapisu i brak podstawy do przydzielenia Inwestorowi Obligacji danej serii. Dodatkowo zapisy na Obligacje mogą podlegać redukcji w przypadkach i na zasadach opisanych w Memorandum. Istnieje ryzyko, iż w szczególnych okolicznościach, jak przykładowo duża redukcja zapisów i niewielki zapis na Obligacje, Inwestorowi nie zostanie przydzielona ani jedna Obligacja.

Zaistnienie powyższego przypadku może spowodować zamrożenie środków finansowych na pewien czas i utratę potencjalnych korzyści przez Inwestorów, bowiem wpłacone kwoty zostaną zwrócone subskrybentom bez odsetek i odszkodowań.

2.3. Inne ryzyka

Wyżej wskazane ryzyka nie stanowią zamkniętego katalogu ryzyk, a jedynie wymiennie ryzyk najistotniejszych w subiektywnym odczuciu Emitenta. Nie jest wykluczone wystąpienie innych ryzyk, typowych dla instrumentu finansowego jakim są obligacje korporacyjne oraz dla emitentów prowadzących działalność deweloperską.

III. Osoby odpowiedzialne za informacje zawarte w Memorandum

Za prawdziwość, rzetelność i kompletność informacji zamieszczonych w niniejszym Memorandum Informacyjnym są odpowiedzialni:

Emitent

Nazwa:	WAN S.A.
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	al. Jana Pawła II 80 lok. 10, 00-175 Warszawa
Numer telefonu:	+48 22 435 11 30
Strona internetowa:	www.wan.com.pl
Adres poczty elektronicznej:	zarzad@wan.com.pl
NIP:	5271252012
REGON:	011282079
Oznaczenie sądu rejestrowego	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy
Numer KRS:	0000018902

Emitent ponosi odpowiedzialność za wszelkie informacje zamieszczone w niniejszym Memorandum.

W imieniu Emitenta działała:

- 1/ Aneta Zdulska – Członek Zarządu Emitenta;
- 2/ Sergiusz Kulka – Członek Zarządu Emitenta;

Sposób reprezentacji spółki:

Do składania oświadczeń oraz podpisywania dokumentów w imieniu Spółki uprawniony jest prezes zarządu działający samodzielnie lub dwaj członkowie zarządu działający łącznie, albo jeden członek zarządu łącznie z prokurentem.

Oświadczenie osób działających w imieniu WAN S.A.**stosownie do Rozporządzenia w sprawie Memorandum Informacyjnego**

Działając w imieniu Emitenta niniejszym oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą zawarte w memorandum informacje są zgodne ze stanem faktycznym i memorandum nie pomija niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie, w szczególności zawarte w nim informacje są prawdziwe, rzetelne i kompletne.

Podmiot świadczący usługę oferowania

Nazwa:	Michael / Ström Dom Maklerski S.A.
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	Al. Jerozolimskie 100, 00-807 Warszawa
Telefon:	+48 22 128 59 00
Fax:	+48 22 128 59 89
Adres poczty elektronicznej:	kontakt@michaelstrom.pl
Adres strony internetowej:	www.michaelstrom.pl
NIP:	525-247-22-15
REGON:	142261319
Numer KRS:	0000712428

Firma Inwestycyjna ponosi odpowiedzialność za wszystkie informacje zawarte w:

1. Rozdziale I niniejszego Memorandum „Wstęp”,
2. W pkt 14.16 Rozdziału IV niniejszego Memorandum „Dane o Emisji”,
3. Załącznik nr 7.1 „Definicje i objaśnienia skrótów”.

W imieniu Firmy Inwestycyjnej działają:

- 1/ Piotr Jankowski – Wiceprezes Zarządu,
- 2/ Radosław Krzyżak – Prokurent.

**Oświadczenie osób działających w imieniu Michael / Ström Dom Maklerski S.A.
stosownie do Rozporządzenia w sprawie Memorandum Informacyjnego**

Działając w imieniu Domu Maklerskiego oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą informacje zawarte w częściach memorandum, za które jesteśmy odpowiedzialni, są zgodne ze stanem faktycznym i nie pomijają niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie, w szczególności zawarte w nim informacje są prawdziwe, rzetelne i kompletne

IV. Dane o emisji

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

Przedmiotem oferty jest do 11.500 (jedenaście tysięcy pięćset) sztuk obligacji na okaziciela Emitenta, o wartości nominalnej 1.000 (jeden tysiąc) złotych każda i łącznej wartości nominalnej do 11.500.000,00 (jedenaście milionów pięćset tysięcy) złotych. Obligacje są obligacjami nieuprzywilejowanymi.

Z Obligacjami nie są związane żadne dodatkowe świadczenia poza świadczeniami polegającymi na wypłacie odsetek oraz wypłacie wartości nominalnej Obligacji przedstawionych do wykupu.

Obligacje są emitowane jako papiery wartościowe niezabezpieczone, przy czym zabezpieczenia zostaną ustanowiona po Dniu Emisji.

--

Obligacje są zbywalne. Zbywalność Obligacji jest nieograniczona.

Prawa z Obligacji powstają z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji osób uprawnionych z papierów wartościowych prowadzonej przez Agenta Emisji i przysługują osobom wskazanym w tej Ewidencji jako osoby uprawnione z tych papierów wartościowych.

Obligacje nie mają postaci dokumentu i będą zarejestrowane w systemie depozytowym KDPW.

4.2. Określenie podstawy prawnej emisji papierów wartościowych ze wskazaniem organu lub osób uprawnionych do podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych, daty i formy podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych, z przytoczeniem jej treści

Podstawą prawną emisji Obligacji jest:

- art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach,
- Uchwała nr 4 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 30.10.2020 r. w sprawie wyrażenia zgody na emisji obligacji,
- Uchwała nr 1/04/2022 Zarządu Emitenta z dnia 08.04.2022 r. w sprawie przyjęcia warunków emisji obligacji.

Zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych oraz zgodnie ze statutu Emitenta, organem uprawnionym do podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych w postaci Obligacji jest Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Emitenta.

Treść powyższych uchwał została zamieszczona w pkt. 7.5 niniejszego Memorandum Informacyjnego.

4.3. Wskazanie wszelkich praw i obowiązków z oferowanych papierów wartościowych

4.3.1. Wysokość oprocentowania

Posiadaczom Obligacji będzie wypłacane będzie oprocentowanie zmienne równe Stopie Procentowej, tj. Stopie Bazowej powiększonej o Marżę w skali roku (podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni).

Marża dla Obligacji wynosi 5,00 punktów procentowych w skali roku.

Stopę Bazową stanowi stawka WIBOR 3M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 3-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podanej przez GPW Benchmark S.A. na stronie www.gpwbenchmark.pl lub innej stronie, która ją zastąpi.

Oprocentowanie Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

$$O = N \times Opr \times (LD/365)$$

gdzie:

- O** - oznacza wysokość odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,
 - Opr** - oznacza Stopę Procentową
 - N** - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,
 - LD** - oznacza liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku przedterminowego lub natychmiastowego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu), po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).
- Emitent będzie przekazywał tabele odsetkowe dla każdego Okresu Odsetkowego zgodnie z odpowiednimi regulacjami podmiotu prowadzącego rynek ASO.

Oprocentowanie Obligacji będzie ustalane w następujący sposób:

- (i) Agent Kalkulacyjny będzie sporządzał tabele odsetkowe i przysyłał je do Emitenta,
- (ii) Swoje obowiązki Agent Kalkulacyjny będzie wykonywał w terminach wynikających z Warunków Emisji Obligacji.

4.3.2. Terminy, od których należy się oprocentowanie

Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy (zdefiniowany poniżej).

Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do:

- Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo
- Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).

Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).

4.3.3. Terminy ustalania praw do oprocentowania

Dniem Ustalania Praw do oprocentowania będzie piąty Dzień Roboczy przed dniem płatności świadczeń z tytułu Obligacji, w którym zostaje określony stan posiadania Obligacji w celu ustalenia podmiotów oraz osób uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem:

- (a) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalania Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu; oraz
- (b) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalania Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta; oraz
- (c) 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 Ustalania Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

4.3.4. Terminy wypłaty oprocentowania

Odsetki płatne będą z dołu. Odsetki będą płatne za każdy Okres Odsetkowy. W każdym Dniu Płatności Odsetek każdy podmiot będący Obligatariuszem w Dniu Ustalania Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności Odsetek będzie uprawniony do otrzymania Kwoty Odsetek za dany Okres Odsetkowy.

Kwota Odsetek obliczana jest odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego. Płatność Kwoty Odsetek dokonywana będzie za pośrednictwem KDPW na podstawie i zgodnie z Regulacjami KDPW.

Numer Okresu Odsetkowego	Początek Okresu Odsetkowego	Dzień Płatności Odsetek
1.	Dzień Emisji	4 sierpnia 2022
2.	4 sierpnia 2022	4 listopada 2022
3.	4 listopada 2022	4 lutego 2023
4.	4 lutego 2023	4 maja 2023
5.	4 maja 2023	4 sierpnia 2023
6.	4 sierpnia 2023	4 listopada 2023
7.	4 listopada 2023	4 lutego 2024
8.	4 lutego 2024	4 maja 2024
9.	4 maja 2024	4 sierpnia 2024
10.	4 sierpnia 2024	4 listopada 2024
11.	4 listopada 2024	4 lutego 2025
12.	4 lutego 2025	4 maja 2025

4.3.5. Terminy i zasady wykupu papierów wartościowych

Emitent wykupi wszystkie Obligacje według ich wartości nominalnej w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu, z zastrzeżeniem dalszych postanowień niniejszego Memorandum oraz postanowień Warunków Emisji.

Emitent zapłaci w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu za każdą Obligację podlegającą wykupowi kwotę obejmującą Należność Główną, Kwotę Odsetek za Okres Odsetkowy kończący się w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu oraz w przypadku Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta - Premia. Płatności z tytułu Obligacji związane z ich wykupem dokonywane będą za pośrednictwem KDPW na podstawie i zgodnie z obowiązującymi Regulacjami KDPW.

Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia będzie liczba Obligacji zapisanych na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza z upływem dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu Wykupu, przypadającego na 5 (pięć) Dni Roboczych przed Dniem Wykupu.

Dzień Wykupu przypadać będzie dnia **4 maja 2025 r.**

Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu z chwilą wykupu.

Emitent dokona wykupu Obligacji za pośrednictwem KDPW. Za chwilę spełnienia świadczenia pieniężnego z tytułu wykupu Obligacji przyjmuje się chwilę uznania rachunku pieniężnego Obligatariusza, służącego do obsługi Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczego, lub Rejestru Sponsora Emisji, kwotą równą iloczynowi liczby Obligacji danego Obligatariusza oraz wartości nominalnej jednej Obligacji, powiększoną o naliczone Odsetki za ostatni Okres Odsetkowy.

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

Z uwzględnieniem zasad przeprowadzania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, wszelkie płatności są dokonywane bez jakiegokolwiek dyspozycji i oświadczeń ze strony Obligatariusza.

Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.

Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych.

Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek Obligacji zgodnie z Regulacjami KDPW na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dzień danej płatności.

Płatności będą uważane za należycie dokonane z chwilą dokonania przeniesienia środków pieniężnych na rachunek Obligatariusza.

W przypadku okoliczności niezależnych od Emitenta, które uniemożliwią spełnienie świadczeń pieniężnych z Obligacji zgodnie z zasadami lub w terminach wynikających z Warunków Emisji (w szczególności w przypadku zmian Regulacji KDPW lub w przypadku, w którym ustanowione zostaną dodatkowe dni wolne od pracy, wpływające na działalność KDPW), Emitent ustali inne Dni Ustalenia Praw, w taki sposób, aby nowe terminy były w jak największym stopniu zbliżone do terminów, które ulegną zmianie.

Z zastrzeżeniem art. 482 Kodeksu cywilnego, Odsetki nie podlegają kapitalizacji z Należnością Główną.

4.3.7. Podmioty uczestniczące w realizacji praw z papierów wartościowych oraz zakres ich odpowiedzialności wobec nabywców i Emitenta oraz wskazanie waluty, w jakiej świadczenia te będą wypłacane

Świadczenia będą wypłacane w złotych (PLN).

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

Emitent – podmiot dokonujący emisji Obligacji i zobowiązany do spełnienia świadczeń wynikających z Obligacji;

Dom Maklerski, Firma Inwestycyjna (lub inny podmiot) prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych - podmiot odpowiedzialny w stosunku do Obligatariuszy za obsługę przelewów środków z Obligacji, naliczania, pobrania i odprowadzenia podatku od odsetek, wystawianie dokumentów potwierdzających zapisanie Obligacji na Rachunku Papierów Wartościowych;

Agent Emisji – podmiot odpowiedzialny za weryfikację poprawności emisji i rejestrację Obligacji w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych

Agent Kalkulacyjny – podmiot odpowiedzialny za obliczanie wysokości świadczeń z Obligacji zgodnie z Warunkami Emisji;

Agent Dokumentacyjny – podmiot zobowiązany do przechowywania wydruków dokumentów, informacji i komunikatów publikowanych i przekazywanych mu przez Emitenta zgodnie z Ustawą o Obligacjach. Agent Dokumentacyjny zobowiązany jest przechowywać wydruki do czasu upływu przedawnienia roszczeń wynikających z Obligacji;

KDPW – podmiot prowadzący depozyt papierów Wartościowych w Depozycie. KDPW uczestniczy także w wykonywaniu i rozliczaniu uprawnień wynikających z Obligacji.

4.4. Określenie rodzaju, zakresu, formy i przedmiotu zabezpieczeń

Na Dzień Emisji Obligacje nie będą zabezpieczone. Zabezpieczenia Obligacji zostaną ustanowione w przyszłości w terminach i na warunkach niżej określonych.

4.4.1. Hipoteka

Obligacje będą zabezpieczone Hipoteką na Nieruchomości docelowo o najwyższym pierwszeństwie (na pierwszym miejscu hipotecznym) rzecz Administratora Hipoteki, do kwoty równej 150% wartości nominalnej przydzielanych Obligacji, na następujących zasadach:

- A. Oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki na 3 miejscu hipotecznym zostanie złożone przed Dniem Emisji wraz z roszczeniem o przeniesienie Hipoteki na opróżnione pierwsze miejsca hipoteczne w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości. Oświadczenie, o którym mowa w zdaniu poprzednim będzie zawierać wniosek o wpis w księdze wieczystej za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, złożony zgodnie z art. 79 pkt. 8a i 92 ust. 4 ustawy prawo o notariacie (t.j.: Dz.U. z 2020 r. poz. 1192).
- B. Wraz z oświadczeniami o ustanowieniu Hipoteki, dłużnik hipoteczny złoży w formie aktu notarialnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 6) Kodeksu Postępowania Cywilnego do kwoty równej sumie Hipoteki w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 grudnia 2026 r.

- C. Hipoteka zostanie wpisana z najwyższym pierwszeństwem (na pierwszym miejscu hipotecznym) do księgi wieczystej Nieruchomości w terminie do dnia 29 kwietnia 2023 r.
Termin wskazany powyżej uznaje się za termin ustanowienia zabezpieczenia w rozumieniu art. 74 ust. 3 Ustawy o Obligacjach
- D. Rzeczoznawca majątkowy został wybrany przez Emitenta jako podmiot dokonujący wyceny przedmiotu Hipoteki, ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu, tj. spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Skrót wyceny Nieruchomości stanowi Załącznik nr 1 do Warunków Emisji. Na żądanie Subskrybenta Emitent udostępni kompletną wycenę Nieruchomości;
- E. Każdorazowa zmiana dłużnika hipotecznego wymaga uprzedniego złożenia oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji, o którym mowa w punkcie B.

4.4.2. Cesja praw z polis ubezpieczeniowych Nieruchomości

- A. Zabezpieczeniem zobowiązań z Obligacji będzie cesja – przeniesienie praw z polisy ubezpieczeniowej Nieruchomości na Administratora Zabezpieczeń;
- B. Przed Dniem Emisji właściciel Nieruchomości zawrze z Administratorem Zabezpieczeń umowę przelewu wierzytelności z umowy ubezpieczenia Nieruchomości.
- C. Polisa Nieruchomości wystawiona będzie do kwoty nie niższej niż szacowana wartość Nieruchomości;
- D. Przelew obejmować będzie prawa do całości odszkodowań wynikających z zawartej umowy ubezpieczenia, do wysokości nie niższej niż 100% szacowanej wartości Nieruchomości w przypadku wypłaty takiego odszkodowania na podstawie danej polisy;
- E. W przypadku uregulowania wszystkich zobowiązań z Obligacji nastąpią zwrotne przelewy wierzytelności.

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

Poza prawem do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji, tj. Kwoty Odsetek, Należności Głównej oraz Premii, z Obligacjami związane są następujące prawa:

- prawo do żądania w określonych w Warunkach Emisji okolicznościach natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu,
- prawo do informacji,

Z tytułu Obligacji nie przewiduje się dalszych praw dla Obligatariuszy ani osób trzecich niż określone powyżej.

4.6. Informacje o Administratorze Zabezpieczeń, ustanowionym w związku z emisją Obligacji

Pomiędzy Emitentem i Administratorem Zabezpieczeń została zawarta umowa zlecenia administrowania zabezpieczeniami obligacji, na podstawie której Administrator Zabezpieczeń będzie pełnił dla Hipoteki funkcję administratora hipoteki stosownie do art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach;

Administrator Zabezpieczeń będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego oraz wierzyciela z tytułu cesji we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy;

4.6.1. Nazwa (firma) Administratora Zabezpieczeń, jego siedziba, adres i numery telekomunikacyjne, sąd rejestrowy i numery rejestrów

Nazwa (firma) administratora:	GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska
Nazwa (firma) skrócona:	GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi sp. p.
Forma prawna:	spółka partnerska
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Dobra 40 (00-344 Warszawa)
Telefon:	+48 22 212 00 00
e-mail:	warszawa@gww.pl
Numer KRS:	0000541501
REGON:	631226810
NIP:	7792022623

4.6.2. Wskazanie istotnych postanowień umowy z administratorem hipoteki, w tym a) Wskazanie obowiązków emitenta wobec administratora hipoteki oraz obowiązków administratora hipoteki wobec obligatariuszy, ze szczególnym uwzględnieniem działań podejmowanych przez ten bank lub tego administratora, w przypadku stwierdzenia naruszenia przez emitenta obowiązków wynikających z warunków emisji, a także w razie stwierdzenia, że sytuacja finansowa emitenta stwarza zagrożenie dla zdolności wykonywania przez niego obowiązków wobec obligatariuszy

Umowa z Administratorem Zabezpieczenia stanowi Załącznik nr 8.7 do niniejszego Memorandum.

Umowa z podmiotem pełniącym funkcję Administratora Zabezpieczenia w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach została zawarta przez Emitenta w dniu 12 kwietnia 2022 r. Zgodnie z Ustawą o Obligacjach Administrator Zabezpieczenia wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu zabezpieczeń we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy.

Administrator Zabezpieczenia jest uprawniony do wykonywania wszelkich praw posiadaczy Obligacji, na rachunek których zostało ustanowione zabezpieczenie w postaci hipoteki oraz cesji, wynikających z pełnienia funkcji Administratora Zabezpieczenia, oświadczenia o ustanowieniu hipoteki umowy przelewu praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości, przepisów oraz Warunków Emisji Obligacji, w szczególności poprzez podejmowanie wszelkich czynności związanych z egzekucją roszczeń z wyżej wskazanego przedmiotu zabezpieczenia.

Zabezpieczone wierzytelności mogą być zaspokajane z przedmiotu zabezpieczenia w przypadku, gdy zabezpieczone wierzytelności nie zostaną w całości lub w części spłacone przez Emitenta pomimo ich wymagalności, a to zgodnie z zasadami określonymi w Ustawie o Obligacjach oraz Warunkami Emisji Obligacji będzie mógł przystąpić do zaspokojenia posiadaczy Obligacji z przedmiotu zabezpieczenia. Administrator Zabezpieczenia będzie uprawniony podjąć czynności zmierzające do zaspokojenia roszczeń z tytułu Obligacji

po uprzednim pisemnym zawiadomieniu Emitenta i wyznaczeniu mu 7 (siedmiu) następujących po sobie

dni na podjęcie stosownych czynności, przy czym niepodjęcie takich czynności przez Emitenta lub podjęcie czynności niesatysfakcjonujących, upoważni Administratora Zabezpieczeń do dalszych działań.

Administrator Zabezpieczenia ma prawo do egzekwowania należności wynikających z Obligacji na podstawie tytułów wykonawczych uzyskanych przez samego Administratora Zabezpieczenia, jak również gdy na podstawie zawartej z danym Obligatariuszem odrębnej umowy o świadczenie usług prawnych przewidującej zasady świadczenia takich usług i wysokość należnego Administratorowi Zabezpieczenia wynagrodzenia, zostanie on ustanowiony przez danego Obligatariusza Obligacji pełnomocnikiem do egzekwowania części lub całości należności na podstawie posiadanych przez ww. Obligatariuszy, a przekazanych Administratorowi Zabezpieczenia tytułów wykonawczych, umożliwiających przeprowadzenie skutecznej i zgodnej z prawem egzekucji.

Emitent zobowiązał się wobec Administratora Zabezpieczenia, że w okresie od Dnia Emisji do czasu, w którym wszystkie zabezpieczone wierzytelności wynikające z Obligacji zostaną bezwarunkowo i w całości spłacone przez Emitenta;

- a) na własny koszt sporządzi niezbędne dokumenty i wykona niezbędne czynności, których Administrator Zabezpieczenia zażąda w związku z ustanowieniem lub utrzymaniem w mocy hipoteki oraz cesji oraz oświadczeń o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego,
- b) najpóźniej do godz. 15:00 dnia niebędącego sobotą, niedzielą lub dniem ustawowo wolnym od pracy w rozumieniu ustawy z dnia 18 stycznia 1951 roku o dniach wolnych od pracy („Dzień Roboczy”), następującego po dniu, w którym Emitent został powiadomiony przez któregośkolwiek z posiadaczy Obligacji o żądaniu wcześniejszego wykupu Obligacji, zawiadomi Administratora Zabezpieczenia o takim zdarzeniu,
- c) najpóźniej następnego Dnia Roboczego po powzięciu uchwały w sprawie rozwiązania Emitenta lub wydania prawomocnego orzeczenia sądowego o przymusowej likwidacji Emitenta, zawiadomi Administratora Zabezpieczenia,
- d) niezwłocznie po złożeniu wobec Emitenta wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta, zawiadomi Administratora Zabezpieczenia o treści wniosku o ogłoszenie upadłości i jego zasadności.

W przypadku braku spełnienia zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, Administrator Zabezpieczenia przystąpi do zaspokojenia wierzytelności z przedmiotu zabezpieczenia. W związku z powyższym Administrator Zabezpieczenia zawiadomi Emitenta oraz Dłużnika Hipotecznego o powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji przez Emitenta i wyznaczy mu termin 7 (siedem) dni na zaspokojenie wymagalnych zobowiązań Emitenta.

W przypadku braku spełnienia zobowiązań przez Emitenta, Administrator zainicjuje postępowania sądowe oraz egzekucyjne w oparciu o właściwe powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

Umowa administrowania zabezpieczeniami stanowi załącznik do niniejszego Memorandum i jest zamieszczona w pkt. 7.6.

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

Obligacje nie będą uprzywilejowane w stosunku do innych zobowiązań Emitenta, a w związku z tym uprawnionym z tytułu Obligacji nie będzie przysługiwało pierwszeństwo zaspokojenia przed innymi wierzycielami Emitenta. Wierzytelności z Obligacji nie są także podporządkowane innym wierzytelnościom, jakie przysługują osobom trzecim w stosunku do Emitenta.

4.8. Informacje o warunkach i sytuacjach, w których Emitent ma prawo albo jest zobowiązany do wcześniejszego wykupu papierów wartościowych, jak również informacje o sytuacjach i warunkach, po spełnieniu których posiadacz papieru wartościowego uzyska prawo wcześniejszego wykupu papieru wartościowego Emitenta

Emitent wykupi wszystkie Obligacje według ich wartości nominalnej w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu, z zastrzeżeniem dalszych postanowień niniejszego Memorandum oraz postanowień Warunków Emisji. Emitent zapłaci w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu za każdą Obligację podlegającą wykupowi kwotę obejmującą Należność Główną, Kwotę Odsetek za Okres Odsetkowy kończący się w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu. Płatności z tytułu Obligacji związane z ich wykupem dokonywane będą za pośrednictwem KDPW na podstawie i zgodnie z obowiązującymi Regulacjami KDPW.

Dzień Wykupu przypadać będzie dnia **4 maja 2025 roku**.

4.8.1. Natychmiastowa wymagalność Obligacji, natychmiastowy lub przedterminowy wykup Obligacji na żądanie Obligatariuszy

W przypadku, gdy:

- (a) Emitent będzie w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi;
- (b) Emitent będzie w niezawinionym przez niego opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, nie krótszym niż 3 dni, Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji,

na zasadach wskazanych w pkt 14 Warunków Emisji.

W przypadku gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej (Podstawa Wcześniejszego Wykupu), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia, w którym Emitent powinien zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt 18.3 Warunków Emisji do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 dni od dnia złożenia żądania, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte, tak jakby Podstawa Wcześniejszego Wykupu nigdy nie zaistniała, o czym Emitent zawiadomi obligatariuszy w sposób przewidziany w Warunkach Emisji.

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.

Zaprzestanie działalności

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

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.

Regulowanie zobowiązań przez Emitenta oraz podmioty z Grupy Emitenta

- (i) Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta nie dokona płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych oraz prawomocnych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 5.000.000,00 (pięć milionów) złotych, lub
- (ii) Emitent ogłosi, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności.

Zadłużenie Finansowe

Zadłużenie Finansowe Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 10.000.000,00 (dziesięć milionów) złotych (przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy może na wniosek Emitenta ustalić wyższy limit), nie zostanie spłacone w terminie, lub Zadłużenie Finansowe Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta w powyżej wskazanej wartości w sposób prawnie skuteczny zostało postawione w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego Zadłużenia Finansowego z powodu zażądania wcześniejszej spłaty takiego Zadłużenia Finansowego w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia (dowolnie opisanego w dokumentach stanowiących podstawę takiego zobowiązania) i stan wymagalności nie został usunięty w okresie, przewidzianym w umowach / dokumentach związanych z ustanowieniem tego zadłużenia, do usunięcia takiego naruszenia (w tym spłaty) 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 dokonał zapłaty takich należności postawionych w powyżej sposób w stan wymagalności w terminie;

Wskaźnik Zadłużenia Netto

Wskaźnik Zadłużenia Netto będzie w Dniu Badania wyższy niż 1,0.

Transakcja rażąco niekorzystna

Podmiot z Grupy Emitenta dokona transakcji lub serii transakcji na rzecz innego podmiotu (nie należącego do Grupy Emitenta), której/których przedmiotem będą aktywa o wartości rynkowej jednostkowo lub łącznie przekraczającej 10.000.000,00 (dziesięć milionów) złotych, na warunkach rażąco odbiegających, na niekorzyść podmiotu z Grupy Emitenta, od powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym (tj. za rażąco niekorzystne uważane będzie rozporządzenie po 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.

Niewypłacalność Emitenta

- (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 rozpocznie negocjacje z ogółem swoich wierzycieli lub pewną kategorią swoich wierzycieli z zamiarem zmiany zasad spłaty swojego zadłużenia; lub
- (iv) zawrze z nadzorcą układu umowę o sprawowanie nadzoru nad przebiegiem postępowania o zatwierdzenie układu; lub
- (v) rozpocznie samodzielne zbieranie głosów dotyczące propozycji układowej, np. dostarczy któremukolwiek ze swoich wierzycieli kartę do głosowania;

Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

- (i) Zostanie zwołane posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta w celu podjęcia uchwały:
 - (a) w przedmiocie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta; lub
 - (b) w przedmiocie złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego 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, 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 obejmujące swym porządkiem lub przebiegiem podjęcie uchwały w ww. sprawach.
- (ii) Zostanie podjęta przez organ Emitenta jakakolwiek uchwała, o których mowa powyżej;
- (iii) Emitent podejmie jakiejkolwiek czynności mające na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego (za wyjątkiem złożenia wniosku o zatwierdzenie układu), w szczególności zawrze umowę z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub ustali dzień układowy w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego lub przedłoży wierzycielom

propozycje układowe, w tym przedłoży wierzytelności karty do głosowania o których mowa w art. 212 i 213 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub

(iv) Zostanie wyznaczony tymczasowy nadzorca sądowy lub zarządca przymusowy przedsiębiorstwa Emitenta.

Zajęcie komornicze

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 10.000.000,00 (dziesięć milionów) złotych, nastąpił 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 została we wskazanym powyżej terminie wstrzymana do czasu rozpatrzenia środka zaskarżenia.

Rozwiązanie Emitenta

Wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała Walne 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 S spółek Handlowych.

Oświadczenia i zapewnienia Emitenta

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

Brak zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy

Emitent:

- a. w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia stosownego żądania nie zwołał 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 uniemożliwił w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy z zachowaniem powyższych terminów; lub
- b. w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikował na Stronie Internetowej Emitenta protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

Hipoteka; wygaśnięcie umowy z Administratorem Zabezpieczenia

- (i) Hipoteka zostanie wykreślona z księgi wieczystej lub utraci najwyższe pierwszeństwo;
- (ii) Oświadczenia, o których mowa w pkt. 11.2.3 i 11.2. 6 Warunków Emisji nie zostaną złożone w terminach wskazanych w niniejszych warunkach emisji Obligacji;
- (iii) Umowa przelewu wierzytelności z umów ubezpieczenia, o którym mowa w 11.3.2 Warunków Emisji okaże się nieważne lub bezskuteczne oraz w ciągu 30 dni od dnia wystąpienia tego naruszenia nie zostanie ono usunięte;

(iv) W terminie 30 dni od dnia, w którym umowa z Administratorem Hipoteki z jakichkolwiek przyczyn przestanie obowiązywać i nie zostanie ustanowiony nowy administrator hipotek.

Warunki Emisji Obligacji zostały załączone do Memorandum i są zamieszczone w pkt. 7.4.

4.8.2. Przedterminowy wykup Obligacji z mocy ustawy

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

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

4.8.3. Przedterminowy wykup na żądanie Emitenta

Emitent jest uprawniony do Wcześniejszego Wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji, w każdym z Dni Płatności Odsetek, poczynawszy od Dnia Płatności Odsetek za I Okres Odsetkowy, na następujących zasadach:

1. Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Płatności Odsetek, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu;
2. Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 12 (dwunastu) Dni Roboczych od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu;
3. Wcześniejszy Wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.
4. Z tytułu wykonania wcześniejszego wykupu Emitent wypłaci w Dniu Wcześniejszego Wykupu na rzecz Obligatariuszy za każdą Obligację podlegającą danemu wcześniejszemu wykupowi jej Należność Główną, Odsetki wyliczone zgodnie z pkt XXXX Warunków Emisji oraz premię liczoną od Należności Głównej (a w przypadku, gdy dany wykup będzie realizowany poprzez obniżenie wartości nominalnej Obligacji – premia będzie liczona od wykupowanej części Należności Głównej), zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:
 - w I Okresie Odsetkowym – 1,375%,
 - w II Okresie Odsetkowym – 1,25%,
 - w III Okresie Odsetkowym – 1,125%,
 - w IV Okresie Odsetkowym – 1,00%,
 - w V Okresie Odsetkowym – 0,875%,
 - w VI Okresie Odsetkowym – 0,75%,
 - w VII Okresie Odsetkowym – 0,625%,
 - w VIII Okresie Odsetkowym – 0,5%,
 - w IX Okresie Odsetkowym – 0,375%,
 - w X Okresie Odsetkowym - 0,25%,
 - w XI Okresie Odsetkowym - 0,125 %,
 - XII Okresie Odsetkowym - brak premii.
5. Wcześniejszy wykup może również zostać zrealizowany poprzez obniżenie wartości nominalnej Obligacji

Warunki Emisji Obligacji zostały załączone do Memorandum i są zamieszczone w pkt. 7.4.

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

Emitent zakłada, iż źródłem pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych Obligacji będą spłacane ze środków pochodzących z bieżącej działalności Emitenta.

4.10. Wskazanie progu dojścia emisji do skutku

Emitent nie określił minimalnej ilości Obligacji, które muszą być subskrybowane, aby emisja doszła do skutku, tak więc próg dojścia emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został określony.

4.11. Dodatkowe informacje dotyczące obligacji przychodowych

Obligacje określone w niniejszym Memorandum nie są emitowane jako obligacje przychodowe w rozumieniu Ustawy o Obligacjach.

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

Emitent nie zakłada, że zobowiązania z Obligacji będą spłacone ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności wobec Emitenta.

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

Zarząd Emitenta szacuje, że koszt oferty publicznej Obligacji, w tym koszty sporządzenia Memorandum, koszty doradztwa i oferowania nie powinny przekroczyć 450.000 PLN.

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

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

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

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

Podatek dochodowy

Poniższy opis nie obejmuje specyficznych konsekwencji podatkowych mających zastosowanie w przypadku podmiotowych lub przedmiotowych zwolnień z podatku dochodowego (np. dotyczących krajowych lub zagranicznych funduszy inwestycyjnych).

Osoby fizyczne podlegające nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce

Zgodnie z art. 3 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych osoby fizyczne, jeżeli mają miejsce zamieszkania na terytorium Polski, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów (przychodów) bez względu na miejsce położenia źródeł przychodów (nieograniczony obowiązek podatkowy). Za osobę mającą miejsce zamieszkania na terytorium Polski uważa się osobę fizyczną, która: (i) posiada na terytorium Polski centrum interesów osobistych lub gospodarczych (ośrodek interesów życiowych); lub (ii) przebywa na terytorium Polski dłużej niż 183 dni w roku podatkowym. Przepisy te stosuje się z uwzględnieniem właściwych umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Polska.

Opodatkowanie przychodów z odsetek (dyskonta) z Obligacji

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych odsetki (dyskonto) od papierów wartościowych (w tym odsetki od Obligacji) kwalifikowane są jako przychody z kapitałów pieniężnych. W świetle art. 30a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych przychodów z odsetek osiąganych przez osoby fizyczne podlegające nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce nie łączy się z przychodami z innych źródeł, lecz opodatkowuje się zryczałtowanym podatkiem dochodowym wynoszącym 19% przychodu.

Zgodnie z art. 41 ust. 4d Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych zryczałtowany podatek dochodowy od odsetek oraz dyskonta od papierów wartościowych pobierają, jako płatnicy, podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych dla podatników, jeżeli dochody (przychody) te zostały uzyskane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tych rachunkach, a wypłata świadczenia na rzecz podatnika następuje za pośrednictwem tych podmiotów.

Zgodnie z art. 41 ust. 10 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych w przypadku wypłaty odsetek (dyskonta) z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, płatnikiem zryczałtowanego podatku dochodowego są podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należności z tych tytułów są wypłacane. Podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza rachunku zbiorczego. Tym samym to nie podatnik, lecz podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych lub rachunek zbiorczy, za którego pośrednictwem odsetki (dyskonto) są wypłacane, jako płatnik, jest odpowiedzialny za obliczenie, pobranie oraz wpłacenie podatku we właściwy, terminie organowi podatkowemu.

Zgodnie z art. 42 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, płatnicy przekazują kwoty pobranych zaliczek na podatek na rachunek bankowy właściwego urzędu skarbowego w terminie do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano podatek. Zgodnie z art. 45 ust. 3b Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, jeżeli podatek nie zostanie pobrany, osoba fizyczna jest zobowiązana do samodzielnego rozliczenia podatku w zeznaniu rocznym, składanym do końca kwietnia roku następującego po roku podatkowym.

Osoby fizyczne i podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych podlegający w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu

Zgodnie z art. 3 ust. 2a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych osoby fizyczne, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej miejsca zamieszkania, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów (przychodów) osiągniętych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Zgodnie z art. 3 ust. 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej siedziby lub zarządu, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów, które osiągną na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Opodatkowanie przychodów z odsetek (dyskonta) z Obligacji

Osoby fizyczne podlegające ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce

Zasadniczo opisane powyżej zasady opodatkowania odsetek (dyskonta) Obligacji uzyskiwanych przez osoby fizyczne podlegające nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce mają również zastosowanie do odsetek uzyskiwanych przez osoby fizyczne podlegające w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, o ile właściwe umowy w sprawie zapobieżenia podwójnemu opodatkowaniu zawarte z państwem będącym krajem rezydencji podatkowej osoby fizycznej nie stanowią inaczej.

Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanym od podatnika certyfikatem rezydencji podatkowej.

Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych podlegający ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce

W przypadku podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych odsetki (dyskonto) od Obligacji opodatkowane będą zryczałtowanym podatkiem w wysokości 20%.

Opodatkowanie odpłatnego zbycia Obligacji

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 6 ppkt a) Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych przychody z odpłatnego zbycia Obligacji kwalifikowane są jako przychody z kapitałów pieniężnych. Zgodnie z art. 30b ust. 5 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, dochód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym Obligacji) nie podlega opodatkowaniu na zasadach ogólnych z zastosowaniem progresywnej stawki podatkowej, ale zgodnie z art. 30b ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, dochód jest obliczany jako różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych a kosztami uzyskania przychodów, obliczonymi na podstawie stosownych przepisów Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych. Na podstawie art. 17 ust. 2 oraz art. 19 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, jeżeli cena wyrażona w umowie bez uzasadnionej przyczyny znacznie odbiega od wartości rynkowej, kwotę przychodu określa organ podatkowy lub organ kontroli skarbowej w wysokości wartości rynkowej. Podatnik jest zobowiązany do samodzielnego rozliczenia podatku z tytułu zbycia obligacji, a osoba dokonująca wypłat nie pobiera podatku ani zaliczek na podatek. Roczne zeznania podatkowe podatnicy powinni sporządzić

w terminie do końca kwietnia roku następującego po roku podatkowym, na podstawie przekazanych im przez osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej, do końca lutego roku następującego po roku podatkowym, imiennych informacji o wysokości osiągniętego dochodu.

Powyższych przepisów nie stosuje się, jeżeli odpłatne zbycie obligacji następuje w wykonywaniu działalności gospodarczej. Obligacje traktowane są jako aktywa związane z prowadzoną działalnością. W takim przypadku przychody z odpłatnego zbycia obligacji powinny być traktowane jako przychody z prowadzonej działalności gospodarczej i opodatkowane według zasad właściwych dla przychodu z tego źródła.

Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych podlegający w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu

Zgodnie z art. 3 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych podatnicy, jeżeli mają siedzibę lub zarząd w Polsce, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągania (nieograniczony obowiązek podatkowy).

Jeśli podatnik, działając przez polski zakład, uzyskuje przychody z tytułu odsetek (dyskonta), przychody te są opodatkowane na takich samych zasadach jak w odniesieniu do podatników podlegających w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, pod warunkiem udokumentowania miejsca rezydencji podatkowej podmiotu posiadającego ograniczony obowiązek podatkowy przez odpowiedni certyfikat rezydencji podatkowej wydawany przez organ podatkowy kraju, w którym odbiorca odsetek jest rezydentem podatkowym, i złożenia pisemnego oświadczenia, że przychody z tytułu odsetek są przypisane do działalności tego zakładu.

Opisane zasady opodatkowania mogą być modyfikowane przez odpowiednie postanowienia umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Polska, na podstawie których zastosowanie może znaleźć obniżona stawka podatku lub zwolnienie z podatku dochodowego. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanym od podatnika certyfikatem rezydencji podatkowej.

Zgodnie z art. 26 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych do poboru zryczałtowanego podatku dochodowego od odsetek oraz dyskonta od papierów wartościowych zobowiązane są podmioty dokonujące wypłat z tych tytułów. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanym od podatnika certyfikatem rezydencji podatkowej.

Zgodnie z art. 26 ust. 2a, w przypadku gdy wypłata odsetek dokonywana jest na rzecz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w ustawie o obrocie instrumentami finansowymi, płatnik pobiera podatek z zastosowaniem stawki 20% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego. W tej sytuacji,

do poboru podatku obowiązane są podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należność jest wypłacana, a podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza rachunku zbiorczego.

Zatem, podmiot dokonujący wypłaty odsetek albo podmiot prowadzący rachunek zbiorczy, na którym zapisane są Obligacje, jako płatnik, jest odpowiedzialny za pobranie należnego podatku i przekazanie go na rachunek właściwego organu podatkowego do 7 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrał należny podatek.

Opodatkowanie odpłatnego zbycia Obligacji

Zasadniczo zasady opodatkowania dochodów z odpłatnego zbycia Obligacji opisane powyżej mają zastosowanie również w przypadku dochodów uzyskiwanych w Polsce przez osoby fizyczne i osoby prawne podlegające w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, chyba że odpowiednie umowy w sprawie unikania podwójnego opodatkowania przewidują inaczej.

Na gruncie wielu umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Polska, dochody uzyskane z tytułu zbycia obligacji przez rezydentów podatkowych danego państwa nie podlegają opodatkowaniu w Polsce.

Podatek od spadków i darowizn

Zgodnie z Ustawą o podatku od spadków i darowizn, nabycie przez osoby fizyczne w drodze spadku lub darowizny, praw majątkowych, w tym również praw związanych z posiadaniem papierów wartościowych, podlega opodatkowaniu podatkiem od spadków i darowizn, jeżeli:

- a) w chwili otwarcia spadku lub zawarcia umowy darowizny spadkobierca lub obdarowany był obywatelem polskim lub miał miejsce stałego pobytu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, lub
- b) prawa majątkowe dotyczące papierów wartościowych są wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Wysokość stawki podatku od spadków i darowizn jest zróżnicowana i zależy od rodzaju pokrewieństwa lub powinowactwa albo innego osobistego stosunku pomiędzy spadkobiercą i spadkodawcą albo pomiędzy darczyńcą i obdarowanym. Stopień pokrewieństwa zostaje ustalony w oparciu o art. 14 Ustawy o podatku od spadków i darowizn. Ponadto zgodnie z art. 4a tej samej ustawy małżonek, zstępni, wstępni, pasierb, rodzeństwo, ojczym i macocha, zostali zwolnieni od przedmiotowego podatku. Zwolnienie to jest obwarowane jednak określonymi przepisami obowiązkami informacyjnymi.

Ponadto zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 105 Ustawy o PDOfiz wolny od podatku dochodowego jest dochód uzyskany ze zbycia udziałów w spółce kapitałowej, papierów wartościowych oraz tytułów uczestnictwa w funduszach kapitałowych, otrzymanych w drodze darowizny – w części odpowiadającej kwocie zapłaconego podatku od spadków i darowizn.

W celu uzyskania szczegółowych informacji obligatariusz powinien zasięgnąć porady doradcy podatkowego.

Podatek od czynności cywilnoprawnych

Zgodnie z art. 9 pkt 9 Ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych sprzedaż praw majątkowych będących instrumentami finansowymi w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie firmom inwestycyjnym i zagranicznym

firmom inwestycyjnym, sprzedaż dokonywana za pośrednictwem firmy inwestycyjnej lub zagranicznej firmy inwestycyjnej, sprzedaż tych praw dokonywana w ramach obrotu zorganizowanego, czyli dokonywanego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej na rynku regulowanym albo w alternatywnym systemie np. w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku Catalyst (art. 3 pkt 9 Ustawy o Obrocie) oraz sprzedaż poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa te zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego, zwolniona jest od podatku od czynności cywilnoprawnych.

W innych przypadkach zbycie praw z papierów wartościowych podlega opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych w wysokości 1% wartości rynkowej zbywanych papierów wartościowych (art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. b Ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych). W takiej sytuacji, zgodnie z art. 4 pkt 1 w zw. z art. 10 wskazanej Ustawy, kupujący zobowiązany jest do uiszczenia podatku od czynności cywilnoprawnych w terminie 14 dni od dokonania transakcji.

Odpowiedzialność płatnika

Zgodnie z brzmieniem art. 30 § 1 Ordynacji podatkowej płatnik, który nie wykonał ciążącego na nim obowiązku obliczenia i pobrania od podatnika podatku i wpłacenia go we właściwym terminie organowi podatkowemu - odpowiada za podatek niepobrany lub podatek pobrany a niewpłacony. Płatnik odpowiada za te należności całym swoim majątkiem. Odpowiedzialność ta jest niezależna od woli płatnika.

Przepisów o odpowiedzialności płatnika nie stosuje się wyłącznie w przypadku, jeżeli odrębne przepisy stanowią inaczej albo jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika.

4.15. Wskazanie stron umów gwarancję emisji oraz istotnych postanowień tych umów

Emitent nie zawarł umów o gwarancję emisji, a także nie przewiduje zawarcia takiej umowy w odniesieniu do emisji Obligacji.

4.16. Określenie zasad dystrybucji oferowanych papierów wartościowych

4.16.1. Wskazanie osób, do których kierowana jest oferta; działanie przez pełnomocnika

Oferta kierowana jest do osób fizycznych, osób prawnych i jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej, będących zarówno rezydentami, jak i nierezydentami w rozumieniu przepisów Prawa Dewizowego.

Oferta obowiązuje jedynie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Dopuszcza się złożenie zapisu na Obligacje za pośrednictwem pełnomocnika na zasadach ustalonych z Domem Maklerskim.

W przypadku Subskrybenta niebędącego Klientem Instytucjonalnym do złożenia zapisu na Obligacje wymagane jest posiadanie Rachunku Papierów Wartościowych prowadzonego przez Firmę Inwestycyjną.

Nierezydenci, którzy mają zamiar dokonać zapisu na Obligacje, winni uprzednio zapoznać się z odpowiednimi przepisami kraju swej rezydencji.

Zapisy na Obligacje składane przez towarzystwa funduszy inwestycyjnych w imieniu własnym, odrębnie na rzecz poszczególnych zarządzanych przez to towarzystwo funduszy inwestycyjnych, stanowią w rozumieniu Memorandum zapisy odrębnych inwestorów.

Zarządzający pakietem papierów wartościowych na zlecenie osób, których rachunkami zarządzają i na rzecz których zamierzają nabyć Obligacje, składają odrębne zapisy na rzecz każdej z osób, dla których zamierzają nabyć Obligacje.

Zapis może zostać złożony przez inwestora, działającego osobiście (w przypadku inwestorów nie będących osobami fizycznymi – działających przez osoby uprawnione do ich reprezentacji) lub przez pełnomocnika. W przypadku składania zapisu przez pełnomocnika z treści pełnomocnictwa winno wynikać wyraźne umocowanie do dokonania takiej czynności.

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

4.16.2. Terminy otwarcia i zamknięcia subskrypcji

Oferta zostanie przeprowadzona w następujących terminach:

Lp.	Zdarzenie	Terminy
A.	Udostępnienie Memorandum	12 kwietnia 2022 r.
B.	Rozpoczęcie przyjmowania zapisów Rozpoczęcie przyjmowania wpłat	12 kwietnia 2022 r.
C.	Zakończenie przyjmowania zapisów Zakończenie przyjmowania wpłat od klientów niebędących Klientem Instytucjonalnym	26 kwietnia 2022 r.
D.	Wstępna Alokacja Obligacji	do 28 kwietnia 2022 r.
E.	Poinformowanie Klientów Instytucjonalnych przez Firmę Inwestycyjną o Wstępnej Alokacji	do 29 kwietnia 2022 r. do godz. 13:00
F.	Zakończenie przyjmowania wpłat od Klientów Instytucjonalnych	4 maja 2022 r. g. 10:00
G.	Planowany przydział i zapisanie obligacji w Ewidencji (Dzień Emisji)	4 maja 2022 r.
H.	Związywanie Formularzem Zapisu	11 maja 2022 r.

Wszystkie terminy realizacji Oferty mogą ulec zmianie, z zastrzeżeniem terminu związania inwestora Formularzem Zapisu. Emitent i Dom Maklerski w szczególności zastrzegają sobie prawo do skrócenia bądź wydłużenia terminu zapisów na Obligacje.

Przedłużenie terminu przyjmowania zapisów może nastąpić wyłącznie w terminie ważności Memorandum i terminie związania Formularzem Zapisu.

Przekazanie informacji o zmianie któregoś z terminów Oferty nastąpi nie później niż w dniu upływu pierwotnego terminu, poprzez udostępnienie komunikatu aktualizującego, o którym mowa w art. 52 ust. 2 Ustawy o Ofercie, w sposób, w jaki zostało udostępnione Memorandum.

W przypadku, gdy po rozpoczęciu subskrypcji Obligacji udostępniony zostanie suplement do Memorandum Informacyjnego, o którym mowa w art. 37b ust. 6 Ustawy o Ofercie, Inwestorom, którzy wyrazili zgodę na subskrypcję Obligacji przed udostępnieniem suplementu, przysługuje prawo do wycofania tej zgody. Wycofanie zgody następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w miejscu przyjmowania zapisów w terminie 2 (słownie: dwa) Dni Roboczych od dnia udostępnienia suplementu, o ile Emitent nie wyznaczy dłuższego terminu. Ostateczny termin wygaśnięcia prawa do wycofania zgody określa się w suplemencie do Memorandum Informacyjnego.

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

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

Zapis na Obligacje może zostać złożony:

(a) w jednym z poniższych Punktów Obsługi Klienta Firmy Inwestycyjnej:

Warszawa	Poznań
Al. Jerozolimskie 100	ul. Wyspiańskiego 26B/24
Equator IV 7 p.	City Park
02 – 305 Warszawa	60 – 751 Poznań
Kraków	Wrocław
ul. Armii Krajowej 16	ul. Podwale 83 / 20
Newton	OVO Wrocław
30-150 Kraków	50-414 Wrocław
Gdańsk	Łódź
ul. Antoniego Słonimskiego 2 / U1	ul. Stefana Jaracza 78
80-280 Gdańsk	90-243 Łódź
Lublin	
ul. Jana Sawy 2	
Zana House	
20-632 Lublin	

(b) w formie elektronicznej za pośrednictwem systemu M/S Online.

Nie dopuszcza się składania Formularza Zapisu wskazującego mniejszą liczbę nabywanych Obligacji niż 50 sztuk i większą liczbę nabywanych Obligacji niż 11.500 sztuk. Formularze Zapisu wskazujące mniejszą liczbę nabywanych Obligacji niż 50 sztuk poczytuje się za bezskuteczne, z zastrzeżeniem możliwości uznania takiego formularza przez Firmę Inwestycyjną. Formularze Zapisu wskazujące liczbę nabywanych Obligacji większą niż 11.500 sztuk poczytuje się za złożone dla liczby 11.500 sztuk.

Nie dopuszcza się składania Formularza Zapisu przez kilka podmiotów działających łącznie, na zasadach współwłasności. Formularze Zapisu złożone w sprzeczności z powyższym postanowieniem poczytuje się za bezskuteczne.

Inwestor może złożyć wielokrotne Zapisy na Obligacje, przy czym łączna liczba Obligacji określona w Zapisach złożonych przez jednego Inwestora nie może być większa niż liczba oferowanych Obligacji. Przy zachowaniu tej zasady wielokrotne zapisy składane przez Inwestora będą przy przydziale Obligacji traktowane jak jeden zapis.

Subskrybent jest związany złożonym Formularzem Zapisu do dnia wskazanego w tabeli w punkcie 4.16.2. lit. H. Formularz Zapisu przestaje wiązać Subskrybenta przed upływem powyższego terminu od dnia, w którym Emitent opublikuje informację o niedościegu Emisji do skutku, a w przypadku dośnięcia emisji Obligacji do skutku w odniesieniu do tej części Obligacji, które nie zostały mu przydzielone - od Dnia Emisji.

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

Składając Formularz Zapisu, Subskrybent niebędący Klientem Instytucjonalnym zobowiązuje się w terminie wskazanym w pkt. w punkcie 4.16.2. lit. C zapewnić środki na Rachunku Papierów Wartościowych prowadzonym dla Subskrybenta przez Dom Maklerski. Za wpłatę uznaje się zaksięgowanie środków pieniężnych na wskazanym Rachunku Papierów Wartościowych. Dom Maklerski zastrzega możliwość uznania wpłaty dokonanej po terminie.

Składając Formularz Zapisu, Subskrybent będący Klientem Instytucjonalnym zobowiązany jest dokonać zapłaty łącznej Ceny Emisyjnej za Obligacje w terminie do dnia wskazanego w pkt. 4.16.2. lit. F., w kwocie stanowiącej iloczyn Ceny Emisyjnej i wskazanej w Formularzu ilości Obligacji. Za wpłatę uznaje się zaksięgowanie środków pieniężnych na wskazanym w Formularzu rachunku bankowym Domu Maklerskiego.

W przypadku dokonania wpłaty na Obligacje przez Subskrybenta w kwocie niższej niż iloczyn ceny emisyjnej za 1 (jedną) Obligację oraz liczby Obligacji, na które złożono zapis, zapis taki może zostać potraktowany jako złożony na liczbę Obligacji znajdującą pokrycie we wpłaconej kwocie, z uwzględnieniem zasady nieprzydzielania ułamkowych części Obligacji.

Zwraca się uwagę Inwestorów, iż ponoszą wyłączną odpowiedzialność z tytułu wniesienia wpłat na Obligacje. W szczególności dotyczy to opłat i prowizji bankowych oraz terminów realizacji przelewów bankowych. Brak wpłaty tytułem zapisu w terminie określonym w Memorandum będzie powodować nieważność zapisu.

Prowizja maklerska z tytułu nabycia Obligacji przez Subskrybenta niebędącego Klientem Instytucjonalnym z pośrednictwem Firmy Inwestycyjnej wynosi 0,25% wartości nominalnej Obligacji objętych Formularzem Zapisu.

Emitent nie odpowiada za wykonanie tego obowiązku przez Dom Maklerski jak również za rozliczenie nabycia Obligacji na rzecz Subskrybentów, Podmioty Prowadzące Rachunek oraz KDPW.

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

Zapis na oferowane Obligacje jest nieodwołalny za wyjątkiem sytuacji opisanych poniżej.

Zgodnie z art. 37b ust. 7 Ustawy o Ofercie Publicznej, Inwestorom, którzy wyrazili zgodę na nabycie lub subskrypcję papierów wartościowych przed udostępnieniem suplementu do Memorandum, przysługuje prawo do wycofania tej zgody, z którego mogą skorzystać w terminie dwóch Dni Roboczych po udostępnienie suplementu do Memorandum, pod warunkiem, że nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność, o których mowa w art. 37b ust. 6, wystąpiły lub zostały zauważone przed zakończeniem okresu oferowania lub dostarczeniem papierów wartościowych, w zależności od tego, które z tych zdarzeń nastąpi wcześniej. Termin ten może zostać przedłużony przez Emitenta. Ostateczny termin wygaśnięcia prawa do wycofania zgody określa się w suplemencie do Memorandum Informacyjnego. Za zgodą wszystkich osób, które już złożyły Zapis, termin ten może ulec skróceniu. Wycofanie zgody następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w miejscu złożenia Zapisu na określone papiery wartościowe.

Zgodnie z art. 37b ust. 8 Ustawy o Ofercie, Emitent może dokonać przydziału Obligacji nie wcześniej niż po upływie terminu do wycofania przez Inwestora zgody na nabycie lub subskrypcję papierów wartościowych.

4.16.6. Terminy i szczegółowe zasady przydziału papierów wartościowych

Emitent dokona wstępną alokację Obligacji w dniu do **28 kwietnia 2022 roku**. Podczas dokonywania przydziału Obligacji uwzględniane będą tylko prawidłowo wypełnione i złożone w okresie Subskrypcji Formularze Zapisu.

Jeżeli liczba Obligacji objętych prawidłowymi, opłaconymi i złożonymi w okresie Subskrypcji zapisami, nie przekroczy liczby oferowanych Obligacji, każdemu Inwestorowi, który złożył zapis na Obligacje zostanie przydzielona taka liczba Obligacji, na jaką złożył zapis.

W przypadku, gdy liczba Obligacji objętych prawidłowymi, opłaconymi i złożonymi w okresie Subskrypcji zapisami, przekroczy liczbę Obligacji oferowanych, a więc wystąpi nadsubskrypcja, Dom Maklerski na podstawie otrzymanego upoważnienia od Emitenta zastrzega sobie prawo do dokonania przydziału Obligacji według własnego uznania, w liczbie wskazanej przez Subskrybenta w Formularzu Zapisu, mniejszej liczbie lub nieprzydzielenia takiemu Subskrybentowi Obligacji w ogóle, w tym nieprzydzielenia żadnemu Subskrybentowi Obligacji, co nie uprawnia Subskrybenta do wysuwania względem Domu Maklerskiego lub Emitenta jakichkolwiek roszczeń. Ułamkowe części Obligacji nie będą przydzielane, podobnie jak Obligacje nie będą przydzielane kilku Subskrybentom łącznie.

Nabycie Obligacji od Emitenta nastąpi w dniu dokonania przez Emitenta przydziału Obligacji i zapisania w ewidencji uprawnionych subskrybentów z Obligacji przez Agenta Emisji. Następnie Agent Emisji dokona zapisania Obligacji w depozycie KDPW

W terminie 1 Dnia Roboczego od Dnia Emisji Dom Maklerski zawiadomi Subskrybentów niebędących Klientami Instytucjonalnymi o liczbie przydzielonych Obligacji (także w przypadku nieprzydzielenia żadnej Obligacji).

W przypadku dojścia Oferty Obligacji do skutku ogłoszenie w tej sprawie zamieszczone będzie w terminie 4 (słownie: cztery) dni po zamknięciu Oferty Obligacji w sposób, w jaki zostało opublikowane Memorandum Informacyjne tj. na stronie internetowej Domu Maklerskiego www.michaelstrom.pl.

4.16.7. Zasady oraz terminy rozliczenia wpłat i zwrotu nadpłaconych kwot

W przypadku przydzielenia przez Emitenta Obligacji w mniejszej liczbie niż została subskrybowana przez danego Subskrybenta niebędącego Klientem Instytucjonalnym, różnica pomiędzy kwotą wpłaconą, a kwotą stanowiącą iloczyn ceny emisyjnej jednej Obligacji i liczby przydzielonych danemu Subskrybentowi Obligacji, zostanie mu odblokowana na rachunku maklerskim w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od Dnia Wstępnej Alokacji.

W przypadku niedojścia emisji Obligacji do skutku (w tym w przypadku odwołania Oferty przez Emitenta) środki wpłacone tytułem opłacenia zapisu przez Subskrybentów niebędących Klientami Instytucjonalnymi zostaną odblokowane na ich rachunkach maklerskich w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od dnia stosownego ogłoszenia.

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

4.16.8. Obowiązki Firmy Inwestycyjnej związane z przyjmowaniem wpłat

Zgodnie z ustawą z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 593 ze zm.) Firma Inwestycyjna ma obowiązek rejestracji transakcji, której równowartość przekracza 15.000 euro (również, gdy jest ona przeprowadzana w drodze więcej niż jednej operacji). W przypadku transakcji, której okoliczności wskazują, że może ona mieć związek z praniem pieniędzy lub finansowaniem terroryzmu, Firma Inwestycyjna ma obowiązek zarejestrować taką transakcję, bez względu na jej wartość.

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

Oferta nie dojdzie do skutku w przypadku, gdy nie zostanie złożony ani jeden poprawny i opłacony zapis.

Zarząd Emitenta może postanowić o odstąpieniu od przeprowadzania Oferty w każdym czasie przed Dniem Emisji, bez podania przyczyny.

W przypadku odstąpienia od Oferty Emitent poinformuje o tym fakcie poprzez zamieszczenie ogłoszenia o odstąpieniu od Oferty w sposób, w jaki zostało opublikowane Memorandum Informacyjne tj. na stronie internetowej Domu Maklerskiego www.michaelstrom.pl.

W przypadku naruszenia lub uzasadnionego podejrzenia naruszenia przepisów prawa przez podmioty uczestniczące w Ofercie, albo uzasadnionego podejrzenia, że takie naruszenie może nastąpić, KNF może zakazać w trybie art. 16 i art. 18 Ustawy o Ofercie rozpoczęcia Oferty, bądź wstrzymać jej rozpoczęcie na okres nie dłuższy niż 10 Dni Roboczych.

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

W przypadku tak dojścia jak i niedojścia do skutku Oferty oraz odstąpienia lub odwołania Oferty, informacja o tym fakcie zostanie podana do publicznej wiadomości w terminie 4 dni od dnia zakończenia Subskrypcji w sposób, w jaki zostało opublikowane Memorandum, tj. na stronie internetowej Domu Maklerskiego www.michaelstrom.pl.

4.17. Wskazanie celów emisji papierów wartościowych, które mają być realizowane z uzyskanych wpływów z emisji

Po odliczeniu Kosztów Emisji środki pozyskane przez Emitenta z Emisji zostaną przeznaczone w formie pożyczki na refinansowanie kredytu oraz pośrednio, w formie pożyczki do spółki celowej, na płatność przez większościowego akcjonariusza Emitenta za odkup akcji Emitenta od mniejszościowego akcjonariusza.

V. Dane o Emitencie

- 5.1. Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz numerami telekomunikacyjnymi (telefon, telefaks), adres głównej strony internetowej i adres poczty elektronicznej, identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej**

Nazwa:	WAN S.A.
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	al. Jana Pawła II 80 lok. 10, 00-175 Warszawa
Numer telefonu:	+48 22 435 11 30
Strona internetowa:	www.wan.com.pl
Adres poczty elektronicznej:	zarzad@wan.com.pl
NIP:	5271252012
REGON:	011282079
Oznaczenie sądu rejestrowego	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy
Numer KRS:	0000018902

5.2. Wskazanie czasu trwania Emitenta

Zgodnie ze Statutem Emitenta czas trwania Emitenta jest nieoznaczony.

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

Emitent został utworzony na podstawie powszechnie obowiązujących na terenie Rzeczypospolitej Polskiej przepisów prawa, w szczególności Kodeksu Spółek Handlowych.

WAN spółka akcyjna została utworzona na podstawie aktu notarialnego sporządzonego w kancelarii notarialnej w Warszawie notariusza Czesławy Kołcun w dniu 6 grudnia 1995 r. Rep.A-13010/95, następnie dostosowany do nowych przepisów na podstawie aktu notarialnego sporządzonego w kancelarii notarialnej w Raszynie notariusza Ryszarda Domżała w dniu 27 lutego 2001 r. Rep.A-1110/2001.

5.4. Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie Emitenta do właściwego rejestru

Emitent został przerejestrowany w dniu 8 czerwca 2001 roku do Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000018902.

5.5. Krótki opis historii Emitenta

Historia działalności:

Data	Zdarzenie
1996	W Warszawie przy ulicy Chlebowej powstaje obiekt produkcyjno-magazynowy. Nieruchomość składa się z dwóch hal magazynowych, biura oraz placu manewrowego. Spółka finalizuje także kameralny dom położony w willowej części Milanówka, przy ulicy Słowackiego. Jest to jednocześnie pierwsza inwestycja mieszkaniowa spółki WAN, sprzedana zaraz po ukończeniu budowy.
1997	Na mapie centrum Warszawy, przy ulicy Dubois, nieopodal Skweru Szmula Zygielbojma, pojawia się siedmiokondygnacyjny i bardzo nowoczesny budynek biurowy. Kameralny obiekt wykończony w wysokim standardzie, zostaje tuż po wybudowaniu sprzedany na siedzibę banku BISE S.A. (obecnie DnB Nord Polska S.A.).
1998	Kolejna inwestycja mieszkaniowa w Warszawie, przy ul. Sieleckiej, w sąsiedztwie najładniejszej, zielonej enklawy stolicy – Parku Łazienkowskiego. Budynek o spokojnej, oszczędnej formie, będący rezydencją składającą się z 23 luksusowych apartamentów oraz dwóch kondygnacji biurowych.
1999	Inwestycja położona przy ul. Bielawskiej, na skraju malowniczej skarpy mokotowskiej. Jeden z pierwszych w Warszawie budynków apartamentowych. Ogrodzony, z całodobową ochroną i garażem podziemnym oraz ogrodami zimowymi, wykończony w wysokim standardzie, wyposażony w cichobieżne windy, z przestronnymi penthousami na ostatniej kondygnacji.
2000	WAN kończy budowę części mieszkalnej budynku Babka Tower w Warszawie z 351 mieszkaniami i czterema penthousami. Projekt budynku wykonuje renomowana pracownia JEMS Architekti.
2001	WAN kończy budowę 25 piętrowej wieży budynku Babka Tower. Obiekt ten był wówczas najwyższym budynkiem apartamentowo – biurowym w Polsce i do dnia dzisiejszego jest powszechnie rozpoznawalnym elementem tej części panoramy Warszawy. W budynku mieści się również siedziba spółki WAN.
2002	Rozpoczęcie realizacji luksusowego budynku apartamentowego Rezydencja Przy Skoczni, przy ul. Czerniowieckiej w Warszawie.
2003	Zakończenie realizacji obiektu Rezydencja Przy Skoczni w Warszawie
2004	Spółka WAN11 z grupy kapitałowej WAN S.A. zaczyna budowę kompleksu biurowego przy ul. Postępu 3, zlokalizowanego na warszawskim Służewcu – bardzo dynamicznie rozwijającym się rejonie Warszawy. Budynki wykończone bezpośrednio pod potrzeby najemcy, firmy Polkomtel S.A., operatora sieci komórkowej Plus GSM.
2005	Zakończenie budowy kompleksu biurowego przy ul. Postępu 3. Wynajem obiektu na czas określony dziesięciu lat, staje się największą transakcją na warszawskim rynku powierzchni biurowych w 2004 roku. WAN rozpoczyna prace przy budowie ciekawego architektonicznie i lokalizacyjnie apartamentowca Stary Żoliborz w Warszawie.
2006	Zrealizowany zostaje apartamentowiec Stary Żoliborz, składający się z dwóch budynków – wyższego, siedmiopiętrowego w kształcie bumerangu, formującego kształt wewnętrznego, zielonego, stonowanego dziedzińca, zapewniając mu kameralną atmosferę oraz niższego –

	czteropiętrowego, w formie prostokąta, ozdobionego zlokalizowanymi na dachu ogrodami przynależnymi do przepięknych, przestronnych penthousów.
2007	Spółka rozpoczyna partnerską współpracę z Morgan Stanley Real Estate, globalną instytucją finansową, działającą w 31 krajach poprzez sieć 600 biur. Kupując akcje za pośrednictwem jednego ze swych funduszy, Morgan Stanley obejmuje 25% akcjonariatu WAN S.A. Zakończenie realizacji Apartamentów Żeglarskich w Węgorzewie na Mazurach, przy Szlaku Wielkich Jezior. Budynek mieszczący 41 lokali, przylega do portu jachtowego „Keja”. WAN przejmuje kompleks dwóch, sąsiadujących z najbardziej reprezentacyjną częścią Gdańska – Starym Miastem, budynków biurowych przy ulicy Okopowej.
2008	WAN kupuje budynek biurowy przy Alejach Jerozolimskich w Warszawie. W kolejnych latach w tej lokalizacji planowana jest budowa nowego obiektu o podwyższonym standardzie.
2009	WAN kończy budowę osiedla kilkudziesięciu domów jedno- i wielorodzinnych, zlokalizowanych w miejscowości Solec, w odległości 3.5 km od centrum Konstancina-Jeziornej. Projekty domów utrzymane są w tradycyjnym, dworowym stylu.
2010	WAN realizuje w podwarszawskim Pruszkowie nowoczesny park logistyczny w bliskim sąsiedztwie zjazdu z budowanej autostrady A-2 Warszawa – Berlin, podnosząc tym samym znacząco atrakcyjność inwestycji.
2011	W Warszawie ukończony zostaje pięciokondygnacyjny budynek biurowy przy Puławskiej, położony za warszawskimi Wyścigami Konnymi na Służewcu. Nowoczesny, kameralny, dobrze przeszklony obiekt, zaprojektowany jest przez renomowaną pracownię Baza Architekci, spełniając najnowsze warunki techniczne obowiązujące w tego typu obiektach.
2012	WAN rozpoczyna budowę projektu mieszkaniowego Apartamenty Wielicka w Krakowie. Docelowo powstaje sześć, doskonale zaprojektowanych budynków z niemal 500 mieszkaniami. PKO Bank Polski udziela spółce WAN S.A. kredytu inwestorskiego na sumę ponad 53 milionów złotych, przeznaczonego na budowę osiedla Apartamenty Wielicka. Wpłaty Klientów gromadzone są na specjalnie do tego celu wyodrębnionym rachunku bankowym, zapewniając im pełne bezpieczeństwo i ochronę na całym etapie inwestycji.
2013	W listopadzie spółka WAN SA podpisuje wieloletnią umowę najmu powierzchni magazynowych ze spółką Jeronimo Martins Drogerie i Farmacja Sp. z o.o. Nowy najemca jest koncernem o zasięgu globalnym, prowadzącym w Polsce działalność operatora sieci dyskontów spożywczych Biedronka oraz drogerii Hebe. Park logistyczny w Pruszkowie zyskuje dzięki tej umowie status magazynu centralnego ww. spółki w Polsce.
2014	W 2014 roku WAN finalizuje budowę 342 mieszkań w I etapie inwestycji Apartamenty Wielicka w Krakowie.
2015	Rozpoczyna się realizacja projektu Apartamenty Marymoncka na warszawskich Bielanych.
2016	Rozpoczyna się realizacja inwestycji Apartamenty Wielicka II Etap w Krakowie. Zakończona zostaje budowa atrakcyjnego obiektu Apartamenty Marymoncka w Warszawie.
2017	WAN rozpoczyna budowę dużego projektu mieszkaniowego Osiedle na Zdrowiu w Łodzi.

	<p>Spółka Projekt Postępu Sp. z o.o., w której WAN posiada 50% udziałów, sprzedaje budynek biurowy przy ulicy Postępu 3 w Warszawie (powierzchnia użytkowa 37.000m²). Jest to jedna z największych w Polsce transakcji na rynku biurowym w 2017 roku.</p>
2018	<p>Do użytkowania oddana zostaje inwestycja Apartamenty Wielicka II Etap w Krakowie. Firma finalizuje sprzedaż budynku biurowego o powierzchni 36.000 m², przy ul. Postępu 3 w Warszawie. Obiekt przez 10 lat był wynajmowany jako siedziba dla firmy Polkomtel S.A.</p> <p>W 2018 roku zakończono niemal sprzedaż Apartamenty Wielicka I w Krakowie. Dokonano 341 transakcji – 99% całej oferty mieszkań.</p> <p>WAN S.A. zakupiło atrakcyjny teren inwestycyjny w Kutnie. W tym miejscu w planie jest realizacja ponad 51.000m² powierzchni magazynowej. Przystąpiono natychmiast do zlecenia wykonania projektów trzech hal magazynowych.</p> <p>Najem kluczowych obiektów logistycznych firmy, został przypieczętowany podpisaniem dwóch umów:</p> <p>Magazyn w Pruszkowie o powierzchni 18.732 m² do 2022 roku, z możliwością dalszego przedłużenia do 2024 roku, przez firmę Jeronimo Martins.</p> <p>Stocznie Centromost w Płocku o powierzchni 18.781m² – do 30 kwietnia 2024 roku, przez grupę Veka z Holandii.</p>
2019	<p>WAN rozpoczyna prace budowlane przy drugim etapie cieszącej się dużą renomą inwestycji Apartamenty Marymoncka na warszawskim Żoliborzu. W ramach projektu powstanie 48 apartamentów o powierzchniach od 27 do 172m².</p> <p>W IV kwartale zakończona zostaje budowa obiektu Osiedle na Zdrowiu I w Łodzi. Atrakcyjna inwestycja 95 lokali mieszkalnych została sprzedana w 100%. Sukces wpłynął na rozpoczęcie kolejnego przedsięwzięcia Osiedle na Zdrowiu II, które łącznie ma wybudować 139 lokali.</p> <p>W Krakowie natomiast rozpoczęto realizację ekskluzywnego projektu 47 lokali – Apartamentów Snyderska. Inwestycja powstanie w sąsiedztwie poprzedniego dużego przedsięwzięcia firmy Apartamenty Wielicka II, które zostało w 2019 roku wyprzedane w 100%.</p>
2020	<p>Rozpoczyna się realizacja Osiedle na Zdrowiu III na łódzkim Polesiu. WAN S.A. kontynuuje duże przedsięwzięcie, które łącznie ma zapewnić mieszkańcom Łodzi ponad 460 mieszkań, w przystępnych metrażach. Cały projekt ma liczyć kilkadziesiąt budynków zaaranżowanych na ponad 6 hektarowej działce sąsiadującej z rozległym lasem. Trzecia odsłona koncepcji Osiedla na Zdrowiu jest konsekwencją dwóch pierwszych (Osiedle na Zdrowiu I, Osiedle na Zdrowiu II), które cieszyły się dużym zainteresowaniem.</p> <p>Firma uzyskała trzy prawomocne pozwolenia na realizację Parku Logistycznego w Kutnie, na realizację trzech hal magazynowych o różnej wielkości. Zlokalizowanych w sąsiedztwie autostrady A1; ponad 51.000m² powierzchni wynajmowalnej łącznie.</p>

	<p>Kolejną inwestycję logistyczną w Załuskach WAN również zostaje przygotowywana do realizacji. Uzyskano pozwolenie na budowę hali magazynowej o powierzchni 11 146 m², która będzie usytuowana obok trasy S7.</p> <p>W segmencie biurowo-usługowym, firma również pozyskała prawomocne pozwolenie na budowę I etapu budynku Babka Tower II. Obiekt będzie znajdował się w prestiżowej lokalizacji, u zbiegu ulic Al. Jana Pawła II, Okopowej i Słomińskiego, a także w sąsiedztwie Westfield Arkadia – największego Centrum Handlowego w Polsce.</p> <p>Prace nad realizacją projektów mieszkaniowych doprowadziły do uzyskania prawomocnego pozwolenia na budowę inwestycji Jeziorki Residence – 9 budynków mieszkalnych, dwulokalowych na warszawskim Ursynowie; Srebrzysta Polana – 32 lokali w zabudowie szeregowej, bliźniaczej i wolnostojącej na terenie Mińska Mazowieckiego; Twoja Ludna – 4 budynków mieszkalnych, dwulokalowych w Milanówku.</p> <p>WAN podpisał umowy na projektowanie kolejnych obiektów m.in. Aparthotel w Węgorzewie, oraz szereg kameralnych inwestycji mieszkaniowych na terenie Warszawy i Krakowa – Osiedle Zielonych Traw; luksusowy dom przy ul. Poleczki; inwestycja wielorodzinna Apartamenty Narutowicza.</p>
2021	<p>Rozpoczęto realizację Jeziorki Residence. Inwestycja zlokalizowana na warszawskim Ursynowie, w sąsiedztwie ulicy Puławskiej – głównej arterii komunikacyjnej miasta, nieopodal południowej obwodnicy Warszawy.</p> <p>Równolegle podjęto kolejny projekt na terenie aglomeracji warszawskiej. Rozpoczęto budowę kameralnych budynków w zabudowie bliźniaczej na obrzeżach Milanówka – Twoja Ludna.</p> <p>Rozpoczyna się również realizacja kameralnej inwestycji Srebrzysta Polana w Mińsku Mazowieckim. Planowane jest wybudowanie 32 domów w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej.</p>

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

Rodzaj kapitału	Stan na dzień 31.12.2021 r.
Kapitał własny, w tym:	349 367 172,78
Kapitał podstawowy	9 600 000,00
Kapitał zapasowy	194 232 226,81
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	138 990 000,00
Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	6 544 945,97
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00

Kapitał zakładowy (podstawowy) Emitenta utworzony jest na podstawie postanowień statutu spółki Emitenta. Walne Zgromadzenie Emitenta może tworzyć fundusz zapasowy (kapitał zapasowy), fundusz rezerwowy (kapitał rezerwowy) oraz inne fundusze celowe.

5.7. Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego

Kapitał zakładowy Emitenta został opłacony w całości.

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

Papiery wartościowe Emitenta nie są i nie były notowane.

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

Ani Emitent ani emitowane przez niego papiery wartościowe nie mają przyznanego ratingu.

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

W stosunku do Emitenta nie toczy się postępowanie upadłościowe, układowe, ugodowe, arbitrażowe, egzekucyjne ani likwidacyjne, którego wynik ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta.

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

W stosunku do Emitenta nie toczą się, ani nie toczyły się w okresie ostatnich 12 miesięcy, przed organami administracji publicznej żadne postępowania, które mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo też mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta.

W stosunku do Emitenta nie toczą się, ani nie toczyły się w okresie ostatnich 12 miesięcy, żadne postępowania sądowe lub arbitrażowe, które mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo też mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta.

W opinii Emitenta nie powinny wystąpić żadne tego typu postępowania, które to postępowania mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta.

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

Poniżej przedstawiono zobowiązania finansowe Grupy Emitenta na dzień 31.12.2021 r.:

Wierzyciel	Typ zadłużenia	Saldo w tys. EUR 31.12.2021	Termin spłaty
ING Bank Śląski SA	Kredyt bankowy	3 449	10.10.2023
mBank SA	Kredyt bankowy	2 871	30.11.2022
mBank Hipoteczny	Kredyt bankowy	2 168	20.03.2027
mBank SA	Kredyt bankowy	10 012	20.11.2025
BNP Paribas Bank Polska SA	Kredyt bankowy	1 270	29.07.2022
mBank SA	Kredyt bankowy	1 272	31.12.2026
mBank SA	Kredyt bankowy	1 326*	30.11.2022
SUMA		22 368	

*Kredyt udzielony w PLN, przeliczenie wg kursu EUR na dzień 31.12.2021 r.

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

Poniżej przedstawiono zobowiązania finansowe Emitenta na dzień 31.12.2021 r.:

Wierzyciel	Typ zadłużenia	Saldo w tys. EUR 31.12.2021	Termin spłaty
mBank SA	Kredyt bankowy	10 012	20.11.2025
mBank SA	Kredyt bankowy	1 326*	30.11.2022
SUMA		11 338	

*Kredyt udzielony w PLN, przeliczenie wg kursu EUR na dzień 31.12.2021 r.

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

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

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

W ocenie Emitenta po sporządzeniu danych finansowych, określonych w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Memorandum nie zaszły istotne zmiany w sytuacji finansowej i majątkowej Emitenta, które byłyby istotne dla ich oceny.

5.15. Prognozy wyników finansowych

Emitent nie sporządzał prognoz w zakresie wyników finansowych.

5.16. Informacje dotyczące osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo Emitenta

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

W skład Zarządu wchodzi obecnie:

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

Aneta Zdulska	
Zajmowane stanowisko	Członek Zarządu
Termin upływu kadencji	20.05.2023 r.
Wiek	43 lata.
Wykształcenie	Wyższe, absolwentka Wyższej Szkoły Informatyki Stosowanej i Zarządzania w Warszawie, specjalizacja zarządzanie i marketing.
Kariera zawodowa	Pani Aneta Zdulska jest związana ze spółką WAN S.A. od 1997 roku, zajmująca się od samego początku szeroko pojętą sprzedażą. Od 2013 r. Dyrektor Działu Sprzedaży kreująca oraz koordynująca cały proces, począwszy od tworzenia biur handlowych, przez wprowadzenie na rynek produktu, sprzedaż lokali, aż po finalne zakończenie procesu inwestycyjnego. Odpowiedzialna za pierwszy, flagowy projekt grupy WAN - znany i popularny obiekt biurowo - mieszkaniowy „Babka Tower”. Obecnie w Zarządzie Spółki od połowy 2020 r., odpowiedzialna od strony sprzedażowej za wszystkie projekty. W związku z obecnością w Spółce od momentu jej powstania, zna świetnie jej strukturę od podstaw. Zaangażowana w każdy poziom procesu inwestycyjnego realizowanego przez Spółkę.
Spółki prawa handlowego, w których jest wspólnikiem, członkiem organów	WAN 83 sp. z o.o. – Członek Zarządu
Nie występują konflikty interesów, jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem przez osoby zarządzające emitenta innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami osób zarządzających Emitenta.	
Nie pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jej kadencji znalazły się w stanie upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisyjnego lub likwidacji,	
Nie jest wpisana w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.	
Nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe, których wynik ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta.	

W okresie ostatnich pięciu lat nie została pozbawiona przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.

Nie została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 KSH, ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

Sergiusz Kulka	
Zajmowane stanowisko	Członek Zarządu
Termin upływu kadencji	01.08.2024 r.
Wiek	41 lat
Wykształcenie	Wyższe, absolwent Politechniki Łódzkiej, ukończył również studia MBA Akademii Leona Koźmińskiego oraz zarządzanie ryzykiem w Szkole Głównej Handlowej.
Kariera zawodowa	Pan Sergiusz Kulka posiada 19 letnie doświadczenie w bakowości. W latach 2006-2016 pełnił funkcję Dyrektora ds. Sieci Oddziałów w Raiffeisen Bank Polska S.A., od 2016 do 2021 r. pełnił funkcję Członka Zarządu w PKO Faktoring S.A. Obecnie w Zarządzie Spółki od sierpnia 2021 r., odpowiedzialny za obszar finansów oraz relacje z instytucjami finansowymi. Nadzoruje prace całego Zarządu.
Spółki prawa handlowego, w których jest współnikiem, członkiem organów	Pan Sergiusz Kulka, za wyjątkiem pełnienia funkcji Członka Zarządu WAN S.A., nie jest współnikiem lub członkiem organów innych spółek prawa handlowego.
Nie występują konflikty interesów, jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem przez osoby zarządzające emitenta innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami osób zarządzających Emitenta.	
Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jej kadencji znalazły się w stanie upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisyjnego lub likwidacji,	
Nie jest wpisany w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.	
Nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe, których wynik ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta.	
W okresie ostatnich pięciu lat nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.	

Nie została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 KSH, ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

W skład rady Nadzorczej wchodzi obecnie:

Agnieszka Brzezik	Członek Rady Nadzorczej
Witold Anyska	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Marian Nizioł	Członek Rady Nadzorczej
Witold Daniłowicz	Członek Rady Nadzorczej

Agnieszka Brzezik	
Zajmowane stanowisko	Członek Rady Nadzorczej
Termin upływu kadencji	22.12.2024 r.
Wiek	45 lat.
Kariera zawodowa	Pani Agnieszka Brzezik ma wieloletnie doświadczenie w dziedzinie finansów korporacyjnych w bankowości inwestycyjnej oraz doradztwie inwestycyjnym w bankowości prywatnej. Od 2001 r. zdobywała doświadczenie w bankach oraz firmach inwestycyjnych pracując min. przy transakcjach fuzji i przejęć na rynku polskim i europejskim. Od 2010 r. pracowała w Szwajcarii w bankach prywatnych na stanowisku Vice-President. Od 2014 r. jest właścicielem spółki w Szwajcarii współpracującej z bankami prywatnymi na rynku genewskim. Od 2012 r. jest członkiem Rady Nadzorczej WAN S.A.
Wykształcenie	Wyższe (absolwentka Szkoły Głównej Handlowej, ukończyła również studia MBA);
Spółki prawa handlowego, w których jest wspólnikiem, członkiem organów	Pani Agnieszka Brzezik, za wyjątkiem pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej WAN S.A., nie jest wspólnikiem lub członkiem organów innych spółek prawa handlowego.
Nie prowadziła działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej,	
Nie pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisyjnego lub likwidacji.	
Nie jest wpisana w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.	

Nie została pozbawiona przez Sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu w okresie co najmniej ostatnich 5 lat.

W okresie ostatnich pięciu lat nie została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz wskazanie, czy w okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymał sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego,.

Witold Anyszka

Zajmowane stanowisko	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Termin upływu kadencji	22.12.2024 r.
Wiek	59 lat.
Kariera zawodowa	Pan Witold Anyszka w 1984 r. rozpoczął indywidualną działalność gospodarczą związaną z budownictwem, którą prowadzi do dnia dzisiejszego. Założyciel spółki WAN S.A. i jej główny akcjonariusz poprzez spółki ANWIT sp. z o.o. i W.A. Inwestycje sp. z o.o. Od 2002 r. przewodniczący Rady Nadzorczej WAN S.A. Strateg i główny inicjator działań we wszystkich spółkach z grupy WAN. Dzięki wieloletniemu doświadczeniu oraz wyczuciu biznesu, projekty prowadzone przez spółki z grupy WAN osiągają sukcesy i od ponad 25 lat prężnie się rozwijają.
Wykształcenie	Średnie
Spółki prawa handlowego, w których jest wspólnikiem, członkiem organów	W.A.- 8 sp. z o.o. – Prezes Zarządu; CENTROMOR S.A. – Członek Rady Nadzorczej; „W.A.- HOTELE” sp. z o.o. – Wspólnik; „W.A. Inwestycje” sp. z o.o. – Prezes Zarządu; „Anwit” sp. z o.o. – Prezes Zarządu

Nie prowadził działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej,

Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisyjnego lub likwidacji, za wyjątkiem pełnienia funkcji Prezesa Zarządu spółki „W.A. Inwestycje” sp. z o.o. oraz spółki „Anwit” sp. z o.o., w stosunku do których w okresie ostatnich 5 lat prowadzone było postępowanie restrukturyzacyjne, zakończone sukcesem w postaci przyjęcia przez wierzycieli zaproponowanego układu, a następnie jego prawomocnego zatwierdzenia przez Sąd restrukturyzacyjny.

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

Nie został pozbawiony przez Sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu w okresie co najmniej ostatnich 5 lat.

W okresie ostatnich pięciu lat nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz wskazanie, czy w okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymał sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego,.

Marian Nizioł

Zajmowane stanowisko	Członek Rady Nadzorczej
Termin upływu kadencji	22.12.2024 r.
Wiek	64 lata.
Kariera zawodowa	Pan Marian Nizioł jest Radcą Prawnym prowadzącym kancelarię prawną od 1992 r. Założyciel od strony prawnej spółki WAN S.A. oraz wszystkich pozostałych spółek z grupy kapitałowej. Od ponad 25 lat współpracuje z WAN S.A., sprawując pieczę od strony merytorycznej i prawnej nad działalnością wszystkich spółek. Od 2002 r. sekretarz Rady Nadzorczej WAN S.A. Dzięki długoletniej praktyce w zawodzie oraz wieloletniemu doświadczeniu w biznesie stanowi solidny fundament spółki dbając o bezpieczeństwo i prawidłowe funkcjonowanie wszystkich spółek z grupy kapitałowej WAN.
Wykształcenie	Wyższe, radca prawny
Spółki prawa handlowego, w których jest wspólnikiem, członkiem organów	CENTROMOR S.A. – Przewodniczący Rady Nadzorczej;

Nie prowadził działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej,

Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisyjnego lub likwidacji.

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

Nie został pozbawiony przez Sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu w okresie co najmniej ostatnich 5 lat.

W okresie ostatnich pięciu lat nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu

przepisów prawa obcego, oraz wskazanie, czy w okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymał sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego,.

Witold Daniłowicz

Zajmowane stanowisko	Członek Rady Nadzorczej
Termin upływu kadencji	22.12.2024 r.
Wiek	68 lat.
Kariera zawodowa	Pan Witold Daniłowicz od 1985 r. praktykuje prawo w uznanych międzynarodowych kancelariach prawnych, początkowo w Stanach Zjednoczonych, a od 1990 r. – w Polsce. Zajmuje się problematyką inwestycji zagranicznych, łączeń i przejęć spółek oraz międzynarodowymi transakcjami handlowymi i finansowymi. Występuje jako arbiter w krajowych i międzynarodowych postępowaniach arbitrażowych. Wskazywany jako wiodący prawnik w Polsce w krajowych i międzynarodowych rankingach.
Wykształcenie	Wyższe, radca prawny, doktor nauk prawnych, absolwent studiów prawniczych na Uniwersytecie Wrocławskim, absolwent studiów prawniczych (stopnia podstawowego i podyplomowych) w LSU Law Center w Baton Rouge (Luizjana, USA) oraz studium podyplomowych w zakresie prawa międzynarodowego w Instytucie Studiów Społecznych w Hadze (Holandia).
Spółki prawa handlowego, w których jest wspólnikiem, członkiem organów	Pan Witold Daniłowicz, za wyjątkiem pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej WAN S.A., nie jest wspólnikiem lub członkiem organów innych spółek prawa handlowego.

Nie prowadził działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej,

Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości, restrukturyzacji, zarządu komisyjnego lub likwidacji.

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

Nie został pozbawiony przez Sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu w okresie co najmniej ostatnich 5 lat.

W okresie ostatnich pięciu lat nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu

przepisów prawa obcego, oraz wskazanie, czy w okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymał sądowy zakaz działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego,.

5.17. Dane o strukturze akcjonariatu Emitenta

Struktura akcjonariatu Emitenta według stanu na dzień 31 marca 2022 r. przedstawia tabela opisana poniżej.

Oznaczenie akcjonariusza	Liczba akcji	Wartość nominalna akcji w zł	Udział w kapitale zakładowym (w proc.)	Udział w głosach (w proc.)
ANWIT sp. z o.o.	68.712	6.871.200	71,58	71,58
W.A. Inwestycje sp. z o.o.	27.288	2.728.800	28,42	28,42
RAZEM	96 000	9 600 000	100	100

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

5.18.1. Informacje o Grupie Emitenta

WAN SA jest spółką holdingową Grupy WAN. Grupa WAN jest podmiotem działającym od 27 lat w branży nieruchomości. Grupa prowadzi działalność w zakresie budowy, wynajmu i sprzedaży nieruchomości we wszystkich kluczowych segmentach branży: mieszkalnych, magazynowych, biurowych, handlowych i rekreacyjnych.

Do końca 2021 r. Grupa zrealizowała 29 projektów inwestycyjnych o łącznej powierzchni ponad 260 tys. m², w tym ponad 128 tys. m² powierzchni mieszkaniowej, 74 tys. m² powierzchni biurowej, ponad 39 tys. m² powierzchni magazynowej oraz ponad 21 tys. m² powierzchni handlowej.

Posiadane nieruchomości Grupy oraz realizowane i planowane inwestycje mieszkaniowe i biurowe zlokalizowane są w aglomeracjach Warszawy, Krakowa, Gdańska i Łodzi, inwestycji logistyczne przy autostradzie A1, trasie S8 oraz trasie E78, zaś inwestycje rekreacyjne w Węgorzewie.

Realizowane inwestycje przeznaczone są w większości na sprzedaż, lecz przez lata Grupa zgromadziła także własny portfel nieruchomości komercyjnych i mieszkaniowych przeznaczonych na wynajem. Obecna wartość gotowych nieruchomości inwestycyjnych będących w posiadaniu Grupy wynosi ok. 310 mln zł.

Głównym akcjonariuszem WAN SA poprzez spółki ANWIT sp. z o.o. i W.A. Inwestycje sp. z o.o. jest rodzina Anyszka (pośrednio 92,45%).

Od 2007 r. do 2021 r. 25% akcji Spółki posiadał fundusz zarządzany przez Morgan Stanley Real Estate, należący do grupy Morgan Stanley. Fundusz nabył akcje w drodze podwyższenia kapitału spółki WAN S.A. i kupna części papierów od dotychczasowych akcjonariuszy. W 2021 r. miała miejsce transakcja odkupu przez większościowego akcjonariusza Emitenta akcji Emitenta posiadanych przez Morgan Stanley Real Estate.

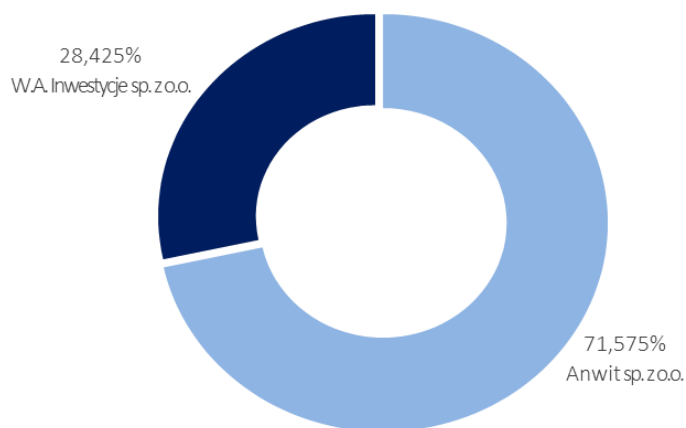
5.18.2. Akcjonariat Emitenta

Głównym akcjonariuszem WAN SA poprzez spółki ANWIT sp. z o.o. i W.A. Inwestycje sp. z o.o. jest rodzina Anyszka (pośrednio posiada 92,45% akcji Emitenta).

Obaj bezpośredni akcjonariusze Emitenta kontrolowani są przez Pana Witolda Anyszkę – założyciela Emitenta.

Pan Witold Anyszka od 2002 r. jest Przewodniczącym Rady Nadzorczej Emitenta.

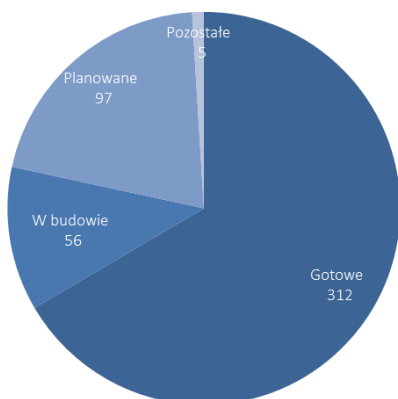
Akcjonariat Emitenta na 31.03.2022 r.



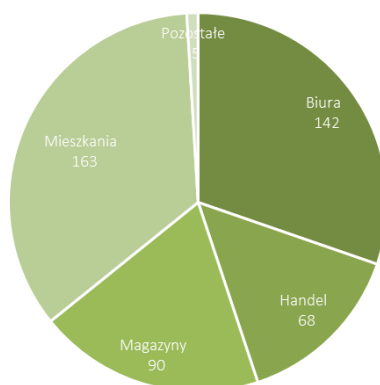
Źródło: Emitent

5.18.3. Aktywa nieruchomościowe Grupy

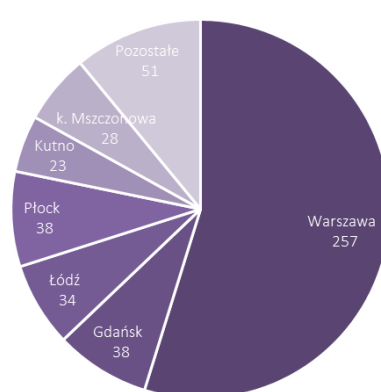
Wartość aktywów
nieruchomościowych w podziale na
status budowy (w mln zł)



Wartość aktywów
nieruchomościowych w podziale na
segmenty (w mln zł)

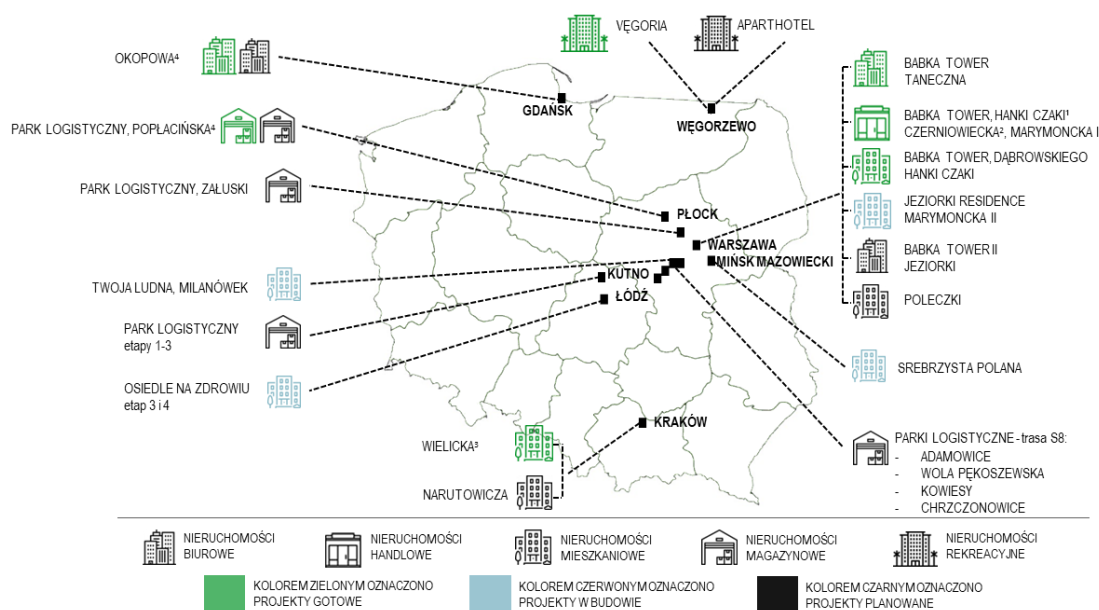


Wartość aktywów
nieruchomościowych w podziale na
lokalizację (w mln zł)



Źródło: Emitent, dane w mln zł na 31.12.2021

5.18.4. Lokalizacja projektów nieruchomościowych



¹ Nieruchomość sprzedana w 1Q 2022 r. za cenę ok. 18,1 mln zł;

² Nieruchomość sprzedana w 1Q 2022 r. za cenę ok. 11,4 mln zł;

³ Nieruchomość sprzedana w 1Q 2022 r. za cenę ok. 2,0 mln zł;

⁴ Grupa rozważa budowę nowych projektów na miejscu obecnie istniejących

5.18.5. Gotowe nieruchomości Grupy

Poniższa tabela przedstawia główne gotowe nieruchomości znajdujące się w portfelu Grupy WAN na 31.12.2021 r.:

	Nazwa	GIA/ PUM (m ²)	Wartość bilansowa (mln zł)	Zadłużenie (mln zł)	Wartość netto (mln zł)	LTV	Wskaźnik wynajęcia
Segment biurowy	Babka Tower, Warszawa	4 293	52,2	22,8 ¹	29,4	0,44	100%
	Okopowa, Gdańsk	5 222	38,0	13,2 ¹	24,8	0,35	99%
	Onyx, Warszawa	3 260	24,9	10,0 ¹	14,9	0,40	100%
	RAZEM – segment biurowy	12 775	115,1	46,0	69,1	0,40	
Segment handlowy	H. Czaki, Warszawa ²	1 988	27,9	15,9 ¹	12,0	0,57	100%
	Babka Tower, Warszawa	1 406	28,2	12,3 ¹	15,9	0,44	100%
	Czerniewiecka, Warszawa ²	827	12,3	5,9 ¹	6,4	0,48	100%
	Marymoncka, Warszawa	65	1,5	0,0	1,5	0,00	100%
	RAZEM – segment handlowy	4 286	69,9	34,1	35,8	0,49	
Segment magazynowy	Popłacińska, Płock ³	18 781	38,0	0,0	38,0	0,00	100%
	RAZEM – segment magazynowy	18 781	38,0	0,0	38,0	0,00	
Segment mieszkaniowy	Babka Tower, Warszawa (3 lokale)	1 055	38,9	17,0 ¹	21,9	0,44	0%
	Dąbrowskiego, Warszawa (willa) ⁴	560	17,5	5,8 ¹	11,8	0,33	100%
	H. Czaki, Warszawa (3 lokale)	738	11,7	0,0	13,0	0,00	0%
	Wielicka, Kraków (1 lokal) ²	200	2,3	0,0	2,1	0,00	-
	Sardynia, Włochy (dom)	320	16,2	0,0	16,2	0,00	-
	RAZEM – segment mieszkaniowy	2 873	86,6	23,6	65,0	0,27	
SUMA		38 715	309,6	103,7	207,9	0,33	

¹ Kredyt w EUR, z wyjątkiem kredytu na Babka Tower, który częściowo jest w PLN

² Nieruchomości Czerniewiecka, Wielicka oraz część H. Czaki zostały sprzedane w 1Q 2022 r. za cenę odpowiednio 11,4 mln zł, 18,1 mln zł i 2,0 mln zł.

³ Grupa planuje wyburzenie istniejącej zabudowy i budowę nowego magazynu o powierzchni ok. 51 tys. m² GLA

⁴ Nieruchomość ma stanowić zabezpieczenie Obligacji

Źródło: Emitent



Babka Tower, Warszawa



Okopowa, Gdańsk



Hanki Czaki, Warszawa



ONYX, Warszawa



Popłacińska, Płock

Łączna wartość bilansowa wszystkich gotowych aktywów nieruchomościowych Grupy WAN na 31.12.2021 r. wynosiła ok. 310 mln zł.

Największym aktywem była posiadana powierzchnia w budynku Babka Tower (ok. 119 mln zł), który został wybudowany przez WAN wspólnie z Echo Investment w 2001 r. Projekt znajduje się w Warszawie przy rondzie Zgrupowania AK „Radosław” na pograniczu Śródmieścia, Żoliborza i Woli, tuż przy centrum handlowym Westfield Arkadia. Grupa WAN posiada obecnie ok. 4,3 tys. m² powierzchni biurowej, 1,4 tys. m² powierzchni biurowej oraz 3 penthousy mieszkalne o łącznej powierzchni 1,1 tys. m². Wszystkie te powierzchnie są obecnie wynajmowane najemcom zewnętrznym, z wyjątkiem 400 m², które zajmuje Grupa Emitenta na własne potrzeby oraz penthousów przeznaczonych na sprzedaż. Emitent rozważa sprzedaż całości lub części posiadanej przez siebie powierzchni w tym budynku. Wszystkie posiadane powierzchnie stanowią zabezpieczenie 2 kredytów bankowych, jednego saldo na 31.12.2021 r. wynosiło 10,0 mln EUR (termin spłaty kredytu to listopad 2025 r), drugiego 6,1 mln zł (termin spłaty 30.11.2022).

Drugim największym aktywem są powierzchnie posiadane w projekcie przy ul. Hanki Czaki (ok. 40 mln zł). Projekt został ukończony przez Grupę WAN w 2006 r. Grupa pozostawiła długoterminowo na swoim bilansie lokale usługowe o powierzchni 2,0 tys. m² oraz 3 penthousy o łącznej powierzchni 0,7 tys. m². Całość powierzchni usługowych jest wynajmowana długoterminowo przez Grupę zewnętrznym najemcom. Lokale mieszkalne dotychczas również były wynajmowane zewnętrznym najemco. Aktualnie Grupa rozważa sprzedaż posiadanych lokali. Lokale stanowią zabezpieczenie kredytu bankowego, które saldo na 31.12.2021 r. wynosił 3,4 mln EUR z

terminem spłaty październik 2023 r. W 1Q 2022 r. Grupa sprzedała 8 lokali usługowych o powierzchni 1 232,75 m².

Trzecim największym aktywem Grupy jest budynek biurowy o powierzchni najmu 5,2 tys. m² zlokalizowany przy ul. Okopowej 7 (ok. 38 mln zł) na granicy Starego Miasta w Gdańsku. Budynek jest obecnie wynajmowany m.in. Państwowej Inspekcji Pracy, Urzędowi Regulacji Energetyki, Prokuraturze Okręgowej i Narodowemu Funduszowi Zdrowia. Budynek stanowi zabezpieczenie kredytu bankowego, którego saldo na 31.12.2021 r. wynosiło 2,9 mln EUR. Termin spłaty kredytu to listopad 2022 r. Spółka prowadzi rozmowy na temat refinansowania tego kredytu nowym finansowaniem lub sprzedaży tej nieruchomości. Grupa rozważa wyburzenie w przyszłości istniejącego budynku i wybudowanie na jego miejscu nowoczesnego biurowca o powierzchni najmu ok. 12 tys. m².

Grupa posiada również dużą działkę (136 tys. m²) położoną przy nabrzeżu Wisły przy ul. Popłacińskiej w Płocku (ok. 38 mln zł). Obecnie nieruchomość zabudowana jest starymi budynkami produkcyjno-magazynowymi o łącznej powierzchni ok. 19 tys. m². Nieruchomość wynajmowana jest spółce zajmującej się naprawami barek rzecznych. Grupa rozważa wyburzenie istniejącej zabudowy i wybudowanie na jej miejscu nowoczesnego obiektu magazynowego o powierzchni ok. 51 tys. m² GLA, korzystając z możliwości obsługi ruchu towarowego wodno-śródlądowego.

Grupa jest właścicielem budynku biurowego ONYX (ok. 25 mln zł) przy ul. Tanecznej blisko Al. Jerozolimskich w Warszawie. Budynek został wybudowany przez Grupę w 2010 r. (pozwolenie na użytkowanie). Obecnie jest w 90% wynajmowany zewnętrznym najemcom. Budynek jest zabezpieczeniem kredytu zapadającego w marcu 2027 r., którego saldo na 31.12.2021 r. wynosiło 2,2 mln EUR.

5.18.6. Projekty mieszkaniowe – obecne i planowane

Poniższa tabela przedstawia projekty mieszkaniowe w budowie oraz planowane w najbliższej przyszłości przez Grupę WAN na 31.12.2021 r.:

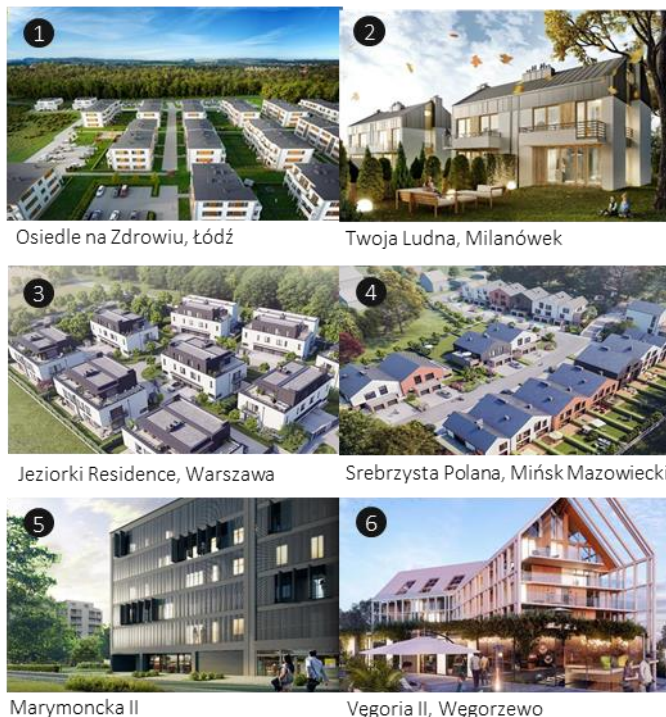
Nazwa	Rodzaj zabudowy	PUM (m ²)	Liczba lokali	% lokali sprzedanych na 31.03.2022	Rozpoczęcie budowy	Zakończenie budowy	Status budowy	Wartość bilansowa (mln zł)
Osiedle na Zdrowiu III, Łódź	mieszkania	6 700	134	60%	2Q 2021	4Q 2022	w budowie	28,7
Twoja Ludna, Milanówek	bliźniaki	1 160	8	25%	2Q 2021	2Q 2022	w budowie	3,3
Jeziorki Residence, Warszawa ¹ (mieszkania przeznaczone na wynajem)	bliźniaki	6 000	18	0%	2Q 2021	4Q 2023 ²	w budowie	3,0
Srebrzysta Polana, Mińsk Mazowiecki ²	domy szeregowe	5 800	32	0%	3Q 2021	4Q 2023	w budowie	4,0
Osiedle na Zdrowiu IV, Łódź	mieszkania	4 672	98	-	2Q 2022	4Q 2023	w budowie	5,0
Marymoncka II, Warszawa ³	mieszkania	3 100	49	-	2Q 2022 ¹	2Q 2023	w budowie	9,8
Vegoria II, Węgorzewo	apartamenty hotelowe	3 370	65	-	2Q 2022	4Q 2023	planowany	3,5
Poleczki, Warszawa	dom	400	1	-	2Q 2022	2Q 2023	planowany	1,8
Narutowicza, Kraków	mieszkania	1 400	8	-	1Q 2023	4Q 2024	planowany	0,5
SUMA		32 602	413					59,6

¹ Cały projekt składa się z 9 domów podzielonych na 2 bliźniaki każdy. Budowa domów jest prowadzona etapami. Na ten moment ukończona została budowa 4 jednostek. Grupa rozważa rozpoczęcie budowy kolejnych.

² Inwestycja realizowana w kilku fazach. Uruchamianie budowy kolejnych domów będzie uzależnione od sprzedaży już budowanych.

³ Budowa rozpoczęła się w 2Q 2019 r., ale została wstrzymana ze względu na zaskarżone Pozwolenie na Budowę. W chwili obecnej Grupa oczekuje na decyzję Wojewody pozwalającą na wznowienie prac. Grupa przewiduje, że wznowienie prac nastąpi do końca IIQ 2022 r.

Źródło: Emitent



Największym obecnie realizowanym projektem mieszkaniowym jest Osiedle na Zdrowiu, gdzie prowadzona jest aktualnie budowa III i IV etapu. Poza projektem w Łodzi Spółka realizuje obecnie kilka mniejszych projektów, a kolejnych kilka jest w trakcie planowania.

5.18.7. Projekty biurowe - planowane

Poniższa tabela przedstawia planowane projekty biurowe Grupy WAN na 31.12.2021 r.:

Nazwa	GIA (m ²)	Wartość bilansowa (mln zł)	Zadłużenie (mln zł)	Wartość netto (mln zł)	Start budowy	Koniec budowy
Babka Tower II – etap 1, Warszawa	4 800	24,5	0,0	24,5	4Q 2022	3Q 2024
Jezioraki, Warszawa	2 908	3,9	0,0	3,9	4Q 2022	3Q 2023
Babka Tower II – etap 2, Warszawa ¹	37 985	0,0	0,0	0,0	Realizacja po zakupie działki od Urzędu Miasta	
SUMA	45 693	28,4	0,0	28,4		

¹ Aby rozpocząć budowę, Grupa WAN musi nabyć od M. St. Warszawy działkę sąsiadującą z projektem Babka Tower II etap 1



Źródło: Emitent, www.openstreetmap.org

W bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego budynku Babka Tower I Grupa WAN planuje zrealizować nowy projekt biurowy o nazwie Babka Tower II. Na ten moment Grupa jest właścicielem działki o powierzchni 1 032 m², na której możliwa jest budowa biurowca o powierzchni 4,8 tys. m² GLA.

Grupa planuje nabyć od M. St. Warszawy działkę graniczącą od północy z posiadaną działką, celem zrealizowania większego projektu (dodatkowe 38 tys. m² GLA). Proces nabycia dodatkowej działki jest niestety czasochłonny ze względu na skomplikowany stan prawny gruntu. Spółka rozważa pozyskanie JV-partnera do realizacji całego projektu Babka Tower II.

W portfolio Grupy znajduje się również działka w Warszawie przy ul. Spornej, na której Grupa rozważa w przyszłości realizację niewielkiego budynku biurowego o powierzchni 2,9 tys. m² GLA.

5.18.8. Projekty magazynowe – planowane

Poniższa tabela przedstawia planowane projekty magazynowe Grupy WAN na 31.12.2021 r.:

Nazwa	GLA (m ²)	Wartość bilansowa (mln zł)	Zadłużenie (mln zł)	Wartość netto (mln zł)	Start budowy	Koniec budowy
Park logistyczny – A1, Kutno	51 550	22,7	0,0	22,7	2Q 2022	1Q 2023
Park logistyczny – S7, Załuski	12 406	1,8	0,0	1,8	2Q 2022	1Q 2023
Popłacińska, Płock	51 000	1	0,0	1	4Q 2023	4Q 2024
Park logistyczny S8 – Wola Pękoszewska	18 780	6,5	0,0	6,9	Plan 5-letni	
Park logistyczny S8 – Chrzczonowice	21 065	10,3	0,0	16,2	Plan 5-letni	
Park logistyczny S8 - Adamowice	9 985	6,5	0,0	6,5	Plan 5-letni	
SUMA	164 786	47,8	0,0	47,8		

¹ Wartość tego gruntu została przypisana do istniejącego projektu opisanego w punkcie 5.18.5.

Źródło: Emitent



Park logistyczny - A1, Kutno



Park logistyczny – S7, Żałuski



Popłacińska, Płock

W najbliższych miesiącach Grupa planuje rozpocząć budowę dwóch projektów magazynowych o łącznej powierzchni ok. 64 tys. m² GLA.

Większy projekt ma zostać zrealizowany w Kutnie w sąsiedztwie autostrady A1. Grupa jest w trakcie zaawansowanych negocjacji z potencjalnym najemcą, który jest zainteresowany wynajęciem całej powierzchni (51,5 tys. m² GLA).

Mniejszy projekt ma powstać w Żałuskach położonych przy trasie S7 w województwie mazowieckim.

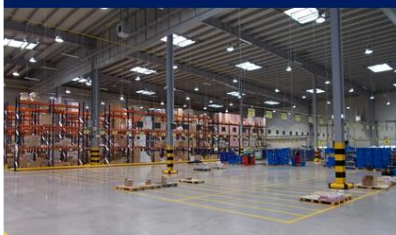
Grupa rozważa wyburzenie istniejącej zabudowy w Płocku na nabrzeżu Wisły i wybudowanie na jej miejscu nowoczesnego obiektu magazynowego o powierzchni ok. 51 tys. m² GLA, korzystając z możliwości obsługi ruchu towarowego wodno-śródlądowego.

Grupa posiada dużo gruntów przy trasie S8 w okolicach Mszczonowa w województwie mazowieckim. Grunty objęte są Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego dopuszczającym zabudowę magazynową. WAN rozważa realizację tego rodzaju projektu w przyszłości korzystając z korzystnej lokalizacji tych gruntów przy drodze ekspresowej w niedalekiej odległości również od autostrady.

5.18.9. Projekty sprzedane w 2021 r.

Grupa WAN w 2021 r. sprzedała następujące nieruchomości komercyjne za łączną cenę ok. 65 mln zł:

Park logistyczny Pruszków



- Ok. 18 700 m² GLA
- Zlokalizowany w Pruszkowie w aglomeracji warszawskiej
- Cena sprzedaży: 47,1 mln zł

Biurowiec APIS Warszawa



- 2 464 m² GLA
- Zlokalizowany w Al. Jerozolimskich w Warszawie
- Cena sprzedaży: 16,4 mln zł

Obiekt produkcyjno-magazynowy Warszawa



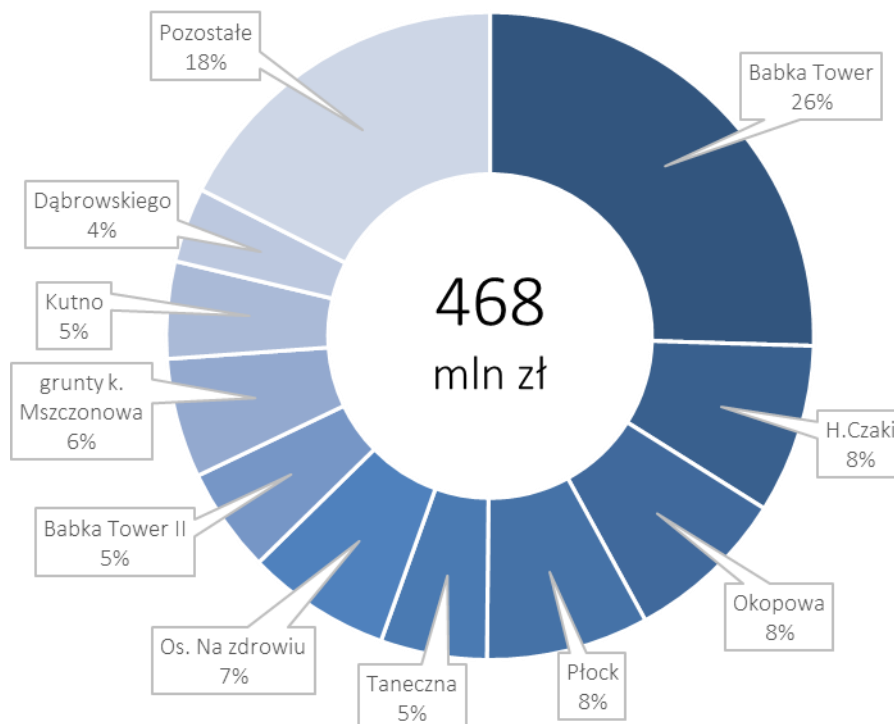
- 1 284 m² GLA
- Zlokalizowany przy ul. Chlebowej w Warszawie
- Cena sprzedaży: 1,4 mln zł

W 2021 r. Grupa podpisała 71 umów deweloperskich w projektach mieszkaniowych (z czego 67 w III etapie Osiedla Na Zdrowiu w Łodzi). W 2020 r. Grupa podpisała 129 umów deweloperskich (wszystkie w ramach II etapu Osiedla Na Zdrowiu w Łodzi). W 2021 r. Grupa podpisała 164 aktów notarialnych przenoszących własność wybudowanych lokali (zdecydowaną większość w projekcie Osiedle Na Zdrowiu II), a w 2020 r. 65 aktów notarialnych (większość w projekcie Apartamenty Snyderska w Krakowie).

W 2022 r. Grupa sprzedała lokale usługowe w Warszawie przy ul. Czerniowieckiej i H. Czaki o łącznej powierzchni 2 059 m² za łączną cenę 29,5 mln zł netto. Grupa sprzedała również umowami deweloperskimi 14 lokali mieszkalnych w III etapie Osiedla Na Zdrowiu w Łodzi.

5.18.10. Aktywa Grupy

Aktywa nieruchomościowe Grupy (mln zł)



Źródło: Emitent

Łączne aktywa Grupy WAN na 31.12.2021 r. wynosiły 532 mln zł.

Aktywa nieruchomościowe stanowiły 88% wszystkich aktywów (468 mln zł).

Środki pieniężne stanowiły 6% wszystkich aktywów (34 mln zł).

Do głównych aktywów nieruchomościowych należą:

- Gotowe lokale biurowe, mieszkaniowe i usługowe w budynku Babka Tower w Warszawie w dzielnicy Śródmieście (119 mln zł)
- Gotowe lokale usługowe i mieszkaniowe w budynku przy H. Czaki w Warszawie w dzielnicy Żoliborz (40 mln zł)
- Budynek biurowy przy ul. Okopowej 7 w centrum Gdańsku (38 mln zł)
- Nieruchomość magazynowo-produkcyjna w Płocku (38 mln zł)
- Budynek biurowy ONYX przy ul. Tanecznej w Warszawie w dzielnicy Ursynów (25 mln zł)
- Aktualnie realizowany projekt mieszkaniowy Osiedle na Zdrowiu w Łodzi (34 mln zł)
- Grunty w okolicach Mszczonowa (przy trasie S8) przeznaczone pod zabudowę magazynową (28 mln zł)
- Grunt przeznaczony pod realizację projektu biurowego w Warszawie przy rondzie Zgrupowania AK „Radosław” (25 mln zł)
- Grunt przeznaczony pod realizację projektu magazynowego k. Kutna (przy autostradzie A1) (23 mln zł)
- Willa przy ul. Dąbrowskiego na warszawskim Mokotowie (18 mln zł)

5.18.11. Struktura zadłużenia finansowego Grupy

W poniższej tabeli przedstawione zostały zobowiązania finansowe Grupy na dzień 31.12.2021 r.:

Wierzyciel	Przedmiot finansowania	Typ zadłużenia	Saldow mln EUR 31.12.2021	Saldow mln zł 31.12.2021 ¹	LtV	Termin ostatecznej spłaty
mBank SA	Lokale w budynku Babka Tower I w Warszawie	Kredyt bankowy	10,0 1,3*	46,0 6,1	0,44	20.11.2025 30.11.2022
ING Bank Śląski SA ²	Lokale usługowe przy ul. Hanki Czaki w Warszawie	Kredyt bankowy	3,4	15,9	0,57	10.10.2023
mBank SA	Budynek biurowy przy ul. Okopowej w Gdańsku	Kredyt bankowy	2,9	13,2	0,31	30.11.2022
mBank Hipoteczny	Budynek biurowy ONYX przy ul. Tanecznej w Warszawie	Kredyt bankowy	2,2	10,0	0,40	20.03.2027
BNP Paribas Bank Polska SA	Willi przy ul. Dąbrowskiego w Warszawie	Kredyt bankowy	1,3	5,8	0,33	29.07.2022
mBank SA ³	Lokale przy ul. Czerniewieckiej	Kredyt bankowy	1,3	5,8	0,46	31.12.2026
SUMA			22,4	102,8		

¹ Kurs EUR/PLN z dnia 31.12.2021 = 4,5994; * kredyt w PLN

² Na dzień 31.03.2022 saldo kredytu do spłaty na lokalach przy ul. Hanki Czaki spadło do 1,25 mln EUR w związku ze sprzedażą części lokali w 1Q 2022 r.

³ Kredyt został spłacony w 1Q 2022 r. w związku ze sprzedażą nieruchomości stanowiących zabezpieczenie kredytu

Źródło: Emitent

Wszystkie zobowiązania finansowe Grupy są kredytami bankowymi zabezpieczonymi na posiadanych przez Grupę gotowych nieruchomościach.

Przed datą wykupu Obligacji zapadać będą 4 kredyty o łącznym saldzie ok. 8,9 mln EUR (40% łącznego salda kredytów), w tym 1,3 mln EUR to kredyt zabezpieczony na willi przy ul. Dąbrowskiego, który ma zostać spłacony tuż po przydziale Obligacji ze środków pozyskanych z ich emisji. Na dzień 31.03.2022 saldo kredytu do spłaty na lokalach przy ul. Hanki Czaki spadło z 3,4 mln zł do 1,25 mln EUR w związku ze sprzedażą części lokali w 1Q 2022 r.

Biorąc pod uwagę jakość posiadanych nieruchomości, ich aktualny poziom komercjalizacji oraz niski wskaźnik LtV prawdopodobne wydaje się refinansowanie zapadających kredytów nowymi kredytami.

5.18.12. Wykup akcjonariusza mniejszościowego

Środki z emisji Obligacji mają posłużyć m.in. na wykup funduszu Morgan Stanley Real Estate, który do niedawna był mniejszościowym akcjonariuszem Emitenta. Łączna wartość odkupu 25% akcji Emitenta wynosi ok. 25-30 mln EUR, w zależności od momentu dokonania płatności za akcje.

Anwit sp. z o.o. oraz W.A. Inwestycje sp. z o.o. planują zapłacić za odkupowane 25% akcji Emitenta częściowo środkami pozyskanymi od Emitenta (m.in. ze środków uzyskiwanych ze sprzedaży posiadanych przez Grupę aktywów nieruchomościowych oraz poprzez emisję Obligacji), a częściowo ze środków własnych akcjonariuszy.

W wyniku powyższego rozliczenia można spodziewać się, że w najbliższych miesiącach Emitent wypłaci swoim akcjonariuszom pewne środki pieniężne, a w wyniku tego wartość kapitałów własnych Grupy Emitenta ulegnie obniżeniu, jednak do poziomów, które nie powinny stanowić zagrożenia dla stabilności finansowej Grupy.

Zgodnie z Warunkami Emisji maksymalna, dopuszczalna kowenantami, wartość skonsolidowanego Wskaźnika Zadłużenia Netto (Zadłużenie Finansowe Netto / Kapitał Własny skorygowany o wartość firmy) to 1,0, przy czym intencją Emitenta jest utrzymywanie wymienionego wskaźnika istotnie poniżej maksymalnego poziomu przez cały okres życia Obligacji (na 31.12.2021 ok. 0,2).

5.18.13. Otoczenie rynkowe

5.18.13.1. Segment mieszkaniowy (strona popytowa)

W 2021 r. deweloperzy mieszkaniowi z GPW oraz najwięksi deweloperzy z rynku Catalyst zaraportowali sprzedaż ok. 26,7 tys. lokali w porównaniu do 20,4 tys. lokali sprzedanych w 2020 r., co oznacza wzrost liczby transakcji o 31%. Należy jednak zauważyć, że tempo sprzedaży zmniejszyło się w ostatnim kwartale 2021 r., kiedy to większość spółek sprzedała mniej mieszkań niż w analogicznym okresie 2020 r.

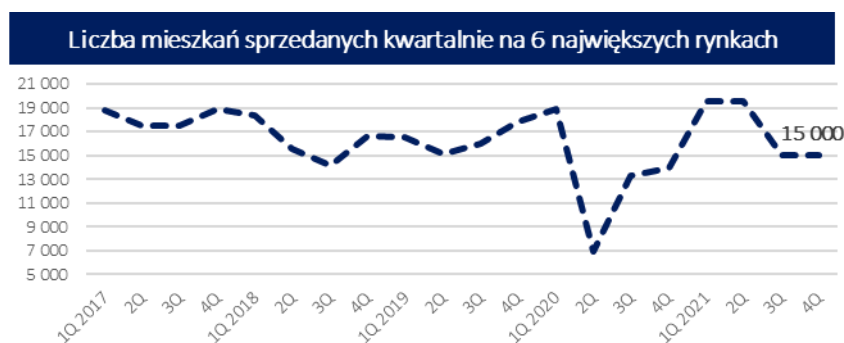
Dane raportowane przez JLL, obejmujące 6 największych rynków mieszkaniowych w Polsce (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Łódź, Poznań), już w 3Q 2021 r. wskazywały na spadek liczby sprzedanych mieszkań – 15,0 tys. Taki sam wolumen sprzedaży został zaraportowany w ostatnim kwartale 2021 r. Oznacza to wyraźny spadek wobec rekordowego poziomu 19,5 tys. zaobserwowanego zarówno w 1Q jak i 2Q 2021 r. (najlepsze półrocze w historii polskiego rynku mieszkaniowego).

O wzroście popytu na mieszkania na rynku pierwotnym w pierwszej połowie 2021 r. zdecydowały takie czynniki jak:

- Postrzeganie przez inwestorów rynku mieszkaniowego jako atrakcyjne miejsce do lokowania wolnych środków
- Wysoka dostępność cenowa m² mieszkania – utrzymująca się wysoka siła nabywcza kupujących mieszkania liczona jako miesięczne średnie wynagrodzenie dzielone przez średnią cenę m² mieszkania.
- Utrzymanie siły rynku pracy i związany z tym optymizm panujący wśród nabywców mieszkań.

W drugiej połowie roku wpływ na spadek liczby transakcji miały:

- Wzrost stóp procentowych, a przede wszystkim wskaźnika WIBOR, decydującego o koszcie kredytu hipotecznego. Istotny wzrost oprocentowania kredytów w połączeniu z obserwowanym od wielu kwartałów wzrostem cen mieszkań powoduje, że wielu potencjalnych nabywców nie stać na spłatę rat.
- Dalsze zmniejszenie oferty deweloperów.



Źródło: Raporty kwartalne autorstwa JLL

Na stronę popytową na rynku mieszkaniowym na pewno negatywnie wpływać będzie drastyczny spadek zdolności kredytowej nabywców. Zgodnie z najnowszą rekomendacją KNF banki, obliczając zdolność kredytobiorców, będą musiały brać pod uwagę możliwość wzrostu stawki WIBOR o 5 p.p. (zamiast wcześniejszych 2,5 p.p.).

Dodatkowym czynnikiem ryzyka dla strony popytowej jest wybuch wojny w Ukrainie pod koniec lutego 2022 r.

5.18.13.2. Otoczenie rynkowe – segment mieszkaniowy (strona podaźowa)

W 2021 r. deweloperzy mieszkaniowi nie byli obecnie w stanie dostosować tempa wprowadzania nowych projektów do szybko rosnącego tempa sprzedaży. W ubiegłym roku, wg danych JLL, na 6 największych rynkach sprzedano łącznie 69 tys. lokali (więcej mieszkań w jednym roku kalendarzowym sprzedano tylko w roku 2017), podczas gdy w tym samym czasie do oferty wprowadzono ok. 58 tys. jednostek.

Efektom tej nierównowagi jest rekordowo niska liczba lokali oferowanych do sprzedaży - na koniec 2021 r. wyniosła ona, wg danych JLL, zaledwie 37,4 tys. Zmniejszająca się systematycznie oferta w połączeniu z wysokim popytem obserwowanym od jesieni 2020 r. spowodowała niespotykaną dotąd presję na wzrost cen mieszkań. Czas potrzebny do całkowitej wyprzedaży aktualnej oferty przy obecnie notowanym popycie wynosi statystycznie nieco ponad 2 kwartały, podczas gdy za okres odpowiadający równowadze rynkowej uznaje się okres dwukrotnie dłuższy.

Trudności w zwiększeniu podaży przez deweloperów spowodowane są głównie przez:

- Problem z pozyskaniem nowych gruntów, które w krótkim czasie mogłyby zostać przeznaczone pod zabudowę – utrzymanie odpowiedniej skali banku ziemi od kilku lat jest dla deweloperów coraz większym wyzwaniem, ale od kilku kwartałów zakup rozsądnego gruntu w dużej aglomeracji jest bardzo trudny.
- Długotrwałe procesy administracyjne związane z uzyskiwaniem decyzji o warunkach zabudowy oraz pozwolenia na budowę – nie tylko w Warszawie deweloperzy napotykają na wydłużone procedury związane z procesem budowlanym. Wydaje się, że wybuch pandemii miał znaczący wpływ na spadek efektywności pracy urzędów, która wciąż daleka jest od optymalnej.

Efektom niskiej podaży przy obserwowanym rekordowo wysokim popycie jest bardzo wyraźny wzrost cen mieszkań oferowanych przez deweloperów, który od początku drugiej połowy 2020 r. wyniósł na 6 analizowanych rynkach między 16% (Poznań) a 24% (Łódź).



Źródło: Raporty kwartalne autorstwa JLL

Istotny wpływ na przyszłą podaż mieszkań może mieć duża niepewność dotycząca wzrostu kosztów budowy związanego z wybuchem wojny w Ukrainie w lutym 2022 r. i jej wpływem na koszt i dostępność materiałów budowlanych i pracowników.

5.18.13.3. Otoczenie rynkowe – segment magazynowy

Dynamicznemu rozwojowi rynku magazynowego w Polsce sprzyja wysokie tempo wzrostu PKB w ostatnich latach oraz rozwój sektora e-commerce i rozbudowa sieci transportowej kraju. Ze względu na korzystne położenie w centralnej części kontynentu, konkurencyjny rynek pracy oraz chłonny rynek wewnętrzny Polska odgrywa istotną rolę w obsłudze dostaw na rynki europejskie, czego dowodem jest obecność takich firm jak Amazon czy Zalando, które w ostatnich latach otworzyły tu swoje kolejne centra dystrybucyjne.

Wybuch pandemii przyczynił się do jeszcze szybszego rozwoju sektora e-commerce, co w naturalny sposób zapewniło impuls do wzrostu na rynku magazynowym. Zamówienia składane za pośrednictwem internetu z dostawą kurierską stały się bardzo popularne w czasach zamkniętych galerii handlowych i dla coraz większej części konsumentów stanowią najbardziej efektywny sposób robienia zakupów.

Rok 2021 okazał się kontynuacją wzrostu rynku magazynowego, a wzrost ten był nawet silniejszy niż w 2020 r. W dalszym ciągu widoczne były zatory w globalnych łańcuchach dostaw, które zmuszały firmy do zwiększenia poziomów zapasów. Wśród najbardziej aktywnych najemców w ubiegłym roku znalazły się firmy z sektorów: handlowego, e-commerce, logistycznego, m.in. DHL, LPP czy Carrefour.

Wg danych Cushman&Wakefield popyt na powierzchnię magazynową w całej Polsce w 2021 r. wyniósł 7,5 mln m² (wzrost o 50% r/r) i był rekordowy w historii polskiego rynku. Jeszcze większy wzrost obserwowany był w wolumenie nowych umów najmu (tzw. popyt netto), który wyniósł 5,8 mln m² (wzrost o 68% r/r). Aż 38 umów najmu podpisanych w 2021 r. przekraczało powierzchnię 30 000 m²

Za 1,3 mln m² (17% łącznego popytu) odpowiadały umowy podpisane na terenie województwa mazowieckiego, a za 1,2 mln m² umowy na terenie Śląska. Łącznie na 5 największych rynkach (poza wymienionymi województwami również w łódzkim, dolnośląskim i wielkopolskim) wygenerowano ponad 70% popytu na powierzchnię magazynową w Polsce.

Zgodnie z raportem Marketbeat autorstwa Cushman&Wakefield wskaźnik pustostanów na koniec 2021 r. wyniósł dla całej Polski 3,8%, co oznacza wyraźny spadek z poziomu 6,8% obserwowanego rok wcześniej. W budowie pozostawała rekordowa powierzchnia, szacowana na 4,5 mln m², co oznacza, że łączne zasoby powierzchni

magazynowej w Polsce zbliżyć się na koniec 2022 r. do 30 mln m² i będą dwukrotnie większe niż jeszcze 4 lata wcześniej.

Wobec niestabilnego popytu oraz przy jednocześnie rosnących kosztach budowy obiektów magazynowych pojawia się presja na wzrost stawek czynszowych, co jest zjawiskiem obserwowanym na większości rynków europejskich. Zdaniem analityków Cushman&Wakefield spodziewany jest stopniowy wzrost stawek bazowych oraz oferowanie najemcom skromniejszych zachęt w postaci np. wakacji czynszowych.

Sektor magazynowy odpowiadał za prawie połowę ubiegłorocznej wartości transakcji sprzedaży nieruchomości komercyjnych w Polsce. Wg danych agencji Colliers łączne obroty na całym rynku inwestycyjnym wyniosły w 2021 r. 6,3 mld EUR.

5.18.13.4. Otoczenie rynkowe – segment biurowy

Popyt – w ubiegłym roku łączny popyt na powierzchnię biurową w Polsce wyniósł 1,24 mln m², co jest poziomem zbliżonym do 2020 r., ale o ponad 20% niższym niż przed wybuchem pandemii. Jako udany należy uznać IV kwartał 2021 r. na rynku warszawskim, kiedy to wynajęto ponad 250 tys. m², czyli prawie 40% całorocznego wolumenu na tym rynku. Na rynkach regionalnych, pod względem popytu brutto, dominował Kraków (ok. 26% umów w regionach) oraz Wrocław (23% umów). Podobnie jak w roku 2020 za prawie połowę transakcji odpowiadały nowe umowy.

Od II kwartału 2020 r. rynek biurowy zmaga się z niesprzyjającymi warunkami wynikającymi z wybuchu pandemii. W związku z coraz bardziej powszechną zmianą modelu pracy na zdalny lub hybrydowy najemcy zastanawiają się nad realnym zapotrzebowaniem na powierzchnię biurową. W wielu przypadkach decyzje o podpisaniu nowych umów najmu były odkładane w czasie. Z drugiej strony Polska wciąż jest bardzo atrakcyjnym rynkiem dla lokowania przez duże korporacje centrów usług biznesowych (BPO oraz SSC), dzięki czemu w ostatnich kwartałach odnotowano podpisanie umów przez najemców do tej pory nieobecnych na polskim rynku.

Podaż na polskim rynku biurowym - na koniec 2021 r., wg danych Colliers, całkowita podaż na 9 głównych rynkach biurowych osiągnęła poziom ok. 12,2 mln m². Najwięcej nowej powierzchni w ubiegłym roku przybyło w Warszawie (325 tys. m², najwięcej od 2016 r.), podczas gdy na rynkach regionalnych było to łącznie 225 tys. m². Największą nową podaż w regionach można było zaobserwować w Trójmieście, gdzie do użytku oddano 4 projekty biurowe o łącznej powierzchni ok. 73 tys. m². Na drugim miejscu pod względem ukończonej powierzchni uplasował się Kraków (60,7 tys. m²), a na trzecim Poznań (37,5 tys. m²).

Również strona podażowa na rynku powierzchni biurowej napotyka na pewne ograniczenia, związane przede wszystkim z dostępem do finansowania bankowego (zwiększone wymagania banków w zakresie minimalnego poziomu przedpłaty przed uruchomieniem kredytu oraz wysokości wkładu własnego inwestora) oraz z rosnącymi kosztami budowy i dostępnością (zwłaszcza w Warszawie) atrakcyjnych gruntów. W konsekwencji, przy założeniu powrotu popytu do poziomów sprzed wybuchu pandemii, na niektórych rynkach (zwłaszcza w Warszawie), może wystąpić zjawisko tzw. luki podażowej.

Powierzchnia w budowie - w budowie na koniec 2021 r. pozostawało 1,2 mln m² powierzchni biurowej, z czego za 315 tys. m² odpowiadał rynek warszawski. Na rynkach regionalnych zdecydowanie najwięcej budowało się we Wrocławiu (236 tys. m²) oraz w Katowicach (200 tys. m²).

Powierzchnia niewynajęta – wg danych Colliers, wobec historycznie wysokiej podaży dostarczonej na rynek w 4Q 2021 oraz wciąż ograniczonego popytu, istotnie zwiększył się poziom pustostanów w Warszawie – do 12,7%

z 10% na koniec 2020 r. Współczynnik powierzchni niewynajętej dla całego kraju wyniósł 13,4% (wzrost o 2,1 p.p. r/r). Najwyższy poziom odnotowany został we Wrocławiu (16,9%) oraz w Krakowie (16,1%).

Wartość transakcji sprzedaży obiektów biurowych w 2021 r. w Polsce, wg danych agencji Colliers osiągnęła poziom ok. 1,6 mld EUR. Już w 2022 r. miała miejsce największa w historii regionu CEE transakcja sprzedaży pojedynczej nieruchomości – The Warsaw Hub został sprzedany przez dewelopera Ghelamco do firmy Google za 583 mln EUR.

5.19. Inne informacje dotyczące prowadzonej przez Emitenta działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez Emitenta jego zobowiązań z emitowanych papierów wartościowych

W opinii Emitenta nie istnieją żadne inne informacje dotyczące prowadzonej przez niego działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez Emitenta jego zobowiązań z emitowanych Obligacji.

VI. Skonsolidowane sprawozdania finansowe Emitenta za 2021 rok

6.1. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta za 2021 r.

Konsolidacja Grupy WAN
00-175 Warszawa ul. Al. Jana Pawła II 80/10
NIP: 5271252012

Nagłówek

Sprawozdanie finansowe	
2022_02_28_15_36_57_skonsolidowanajednostkainnawzlotych_1__v1_2.xml	wersja 1-2
Data początkowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie	2021-01-01
Data końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie	2021-12-31
Data sporządzenia sprawozdania finansowego	2022-02-28
KodSprawozdania	SprFinSkonsolidowanaJednostkaInnaWZ lotych
WariantSprawozdania	1

Konsolidacja Grupy WAN
00-175 Warszawa ul. Al. Jana Pawła II 80/10
NIP: 5271252012

Wprowadzenie

Dane jednostki:	
1. Informacje podstawowe o jednostce dominującej	
1A. Nazwa (firma), siedziba	
NazwaFirmy	Konsolidacja Grupy WAN
Siedziba	
Województwo	Mazowieckie
Powiat	M. St. Warszawa
Gmina	M.St. Warszawa
Miejscowość	Warszawa
1B. Podstawowy przedmiot działalności jednostki dominującej	68.10.Z KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
1C. Identyfikator podatkowy NIP	5271252012
1D. Numer KRS	0000018902
2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	
2A. Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	WAN 2 SP. Z O.O.
2B. Przedmiot działalności	68.10.Z KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
2C. Udział posiadany przez jednostkę dominującą, współnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym	100
2D. Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym	100
2E. Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją	Powiązania kapitałowe
2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	
2A. Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	WAN-STAL SP. Z O.O.
2B. Przedmiot działalności	46.72.Z. SPRZEDAŻ HURTOWA METALI I RUD METALI
2C. Udział posiadany przez jednostkę dominującą, współnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym	51
2D. Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym	51
2E. Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją	Powiązania kapitałowe
2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	
2A. Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	W.A. 2000 SP. Z O.O.
2B. Przedmiot działalności	68.10.Z KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
2C. Udział posiadany przez jednostkę dominującą, współnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym	100
2D. Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym	100
2E. Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją	Powiązania kapitałowe
2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	
2A. Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	WAN 26 SP. Z O.O.

Konsolidacja Grupy WAN
00-175 Warszawa ul. Al. Jana Pawła II 80/10
NIP: 5271252012

Wprowadzenie

2B. Przedmiot działalności	68.10.Z KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
2C. Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym	100
2D. Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym	100
2E. Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją	Powiązania kapitałowe
2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	
2A. Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	NAW SP. Z O.O.
2B. Przedmiot działalności	68.10.Z KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
2C. Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym	100
2D. Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym	100
2E. Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją	Powiązania kapitałowe
2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	
2A. Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	WAN 28 SP. Z O.O.
2B. Przedmiot działalności	68.10.Z KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
2C. Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym	100
2D. Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym	100
2E. Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją	Powiązania kapitałowe
2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	
2A. Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	WAN 17 SP. Z O.O.
2B. Przedmiot działalności	68.10.Z KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
2C. Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym	100
2D. Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym	100
2E. Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją	Powiązania kapitałowe
2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	
2A. Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	WAN 20 Sp. z o.o.
2B. Przedmiot działalności	68.10.Z KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
2C. Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym	100
2D. Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym	100
2E. Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją	Powiązania kapitałowe

Konsolidacja Grupy WAN
00-175 Warszawa ul. Al. Jana Pawła II 80/10
NIP: 5271252012

Wprowadzenie

2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	
2A. Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	WAN-Leasing sp. z o.o.
2B. Przedmiot działalności	68.10.Z KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
2C. Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym	100
2D. Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym	100
2E. Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją	Powiązania kapitałowe
2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	
2A. Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	WAN 44 Sp. z o.o.
2B. Przedmiot działalności	68.10.Z KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
2C. Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym	100
2D. Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym	100
2E. Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją	Powiązania kapitałowe
2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	
2A. Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	WAN 48 Sp. z o.o.
2B. Przedmiot działalności	68.10.Z KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
2C. Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym	100
2D. Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym	100
2E. Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją	Powiązania kapitałowe
2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	
2A. Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	WAN 84 Sp. z o.o.
2B. Przedmiot działalności	68.10.Z KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
2C. Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym	100
2D. Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym	100
2E. Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją	Powiązania kapitałowe
2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	
2A. Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	WAN-INVEST sp. z o.o.
2B. Przedmiot działalności	68.10.Z KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
2C. Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym	100

Konsolidacja Grupy WAN
00-175 Warszawa ul. Al. Jana Pawła II 80/10
NIP: 5271252012

Wprowadzenie

2D. Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym	100
2E. Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją	Powiązania kapitałowe
2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	
2A. Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	WAN TRADE sp. z o.o.
2B. Przedmiot działalności	68.10.Z KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
2C. Udział posiadany przez jednostkę dominującą, współnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym	100
2D. Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym	100
2E. Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją	Powiązania kapitałowe
2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	
2A. Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	WAN 88 Sp. z o.o.
2B. Przedmiot działalności	68.10.Z KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
2C. Udział posiadany przez jednostkę dominującą, współnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym	100
2D. Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym	100
2E. Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją	Powiązania kapitałowe
2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	
2A. Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	WAN 82 Sp. z o.o.
2B. Przedmiot działalności	68.10.Z KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
2C. Udział posiadany przez jednostkę dominującą, współnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym	51
2D. Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym	51
2E. Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją	Powiązania kapitałowe
2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	
2A. Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	WAN 4 sp. z o.o.
2B. Przedmiot działalności	68.10.Z KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
2C. Udział posiadany przez jednostkę dominującą, współnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym	100
2D. Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym	100
2E. Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją	Powiązania kapitałowe poprzez WAN 44 Sp. z o.o.
2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	
2A. Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	WAN 24 Sp. z o.o.

Konsolidacja Grupy WAN
00-175 Warszawa ul. Al. Jana Pawła II 80/10
NIP: 5271252012

Wprowadzenie

2B. Przedmiot działalności	68.10.Z KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
2C. Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym	100
2D. Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym	100
2E. Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją	Powiązania kapitałowe poprzez WAN 4 Sp. z o.o.
2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	
2A. Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	WAN 83 sp. z o.o.
2B. Przedmiot działalności	68.10.Z KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
2C. Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym	100
2D. Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym	100
2E. Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją	Powiązania kapitałowe poprzez WAN 88 Sp. z o.o. i WAN 17 Sp. z o.o.
2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	
2A. Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	R.A.Italia Sp. z o.o.
2B. Przedmiot działalności	68.10.Z KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
2C. Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym	100
2D. Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym	100
2E. Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją	Powiązania kapitałowe pośrednio przez WAN 4 sp. z o.o. i przez WAN 44 sp. z o.o. 50% oraz pośrednio przez WAN 24 sp. z o.o. 50%
2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	
2A. Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	SECRET II Sp. z o.o.
2B. Przedmiot działalności	68.10.Z KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
2C. Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym	100
2D. Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym	100
2E. Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją	Powiązania kapitałowe
2. Wykaz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych, których dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	
2A. Nazwa (firma) i siedziba jednostki zależnej, współzależnej i stowarzyszonej, której dane objęte są skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	WAN 35 Sp. z o.o.
2B. Przedmiot działalności	68.10.Z KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
2C. Udział posiadany przez jednostkę dominującą, wspólnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym	100
2D. Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym	100

Konsolidacja Grupy WAN
00-175 Warszawa ul. Al. Jana Pawła II 80/10
NIP: 5271252012

Wprowadzenie

2E. Wzajemne powiązania kapitałowe pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją	Powiązania kapitałowe
4. Wykaz jednostek innych niż jednostki podporządkowane	
4A. Nazwa (firma) i siedziba jednostki, w której jednostki podporządkowane posiadają zaangażowanie w kapitale	CENTROMOST
4B. Nazwy (firmy) i siedziby jednostek podporządkowanych posiadających zaangażowanie w kapitale jednostki innej niż jednostki podporządkowane	CENTROMOST
4C. Wysokość kapitału (funduszu) podstawowego tych jednostek wysokości zatwierdzonego wyniku finansowego tych jednostek za ostatni rok obrotowy (można pominąć te dane, jeżeli bilans jednostki nie jest ogłaszany)	brak danych
4D. Udział w kapitale (funduszu) podstawowym i wyniku finansowym netto za ostatni rok obrotowy	25
4E. Udział w całkowitej liczbie głosów, jeżeli jest różny od udziału w kapitale (funduszu) podstawowym	25
5. Wykaz jednostek podporządkowanych wyłączonych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego	
5A. Nazwa (firma) i siedziba jednostki podporządkowanej wyłączonej ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego	CENTROMOST
5B. Podstawa prawna oraz uzasadnienie dokonania wyłączenia	BRAK KONTROLI
5C. Udział posiadany przez jednostkę dominującą, współnika jednostki współzależnej lub znaczącego inwestora w kapitale (funduszu) podstawowym tych jednostek	25
5D. Nazwy (firmy) i siedziby jednostek podporządkowanych posiadających zaangażowanie w kapitale jednostki wyłączonej ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego	brak danych
7. Wskazanie okresu objętego skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	
DataOd	2021-01-01
DataDo	2020-12-31
7A. Nazwa (firma) i siedziba jednostki powiązanej	WAN SA
7B. Lata obrotowe lub okresy objęte sprawozdaniem finansowym jednostki powiązanej	
DataOd	2021-01-01
DataDo	2020-12-31
8. Wskazanie, że sprawozdania finansowe jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zawierają dane łączne, jeżeli w skład jednostek powiązanych wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe: true - sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne; false - sprawozdanie nie zawiera danych łącznych	false
9. Założenie kontynuacji działalności	
9A. Wskazanie, czy sprawozdania finansowe stanowiące podstawę do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostki powiązane w dającej się przewidzieć przyszłości	true
9B. Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez te jednostki działalności: true - Brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności; false - Wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności	true
11. Zasady (polityka) rachunkowości obowiązujące przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego	
11A. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości obowiązujących przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w zakresie, w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, w tym:	nie dotyczy

Konsolidacja Grupy WAN
00-175 Warszawa ul. Al. Jana Pawła II 80/10
NIP: 5271252012

Wprowadzenie

11B. zasady grupowania operacji gospodarczych

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

11C. metody wyceny aktywów i pasywów

Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Cena nabycia i koszty wytworzenia środków trwałych w budowie, środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych obejmuje również koszt obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu ich finansowania za okres budowy, montażu i przystosowania. Cenę nabycia lub kosztów wytworzenia środka trwałego powiększają koszty jego ulepszenia. Koszty zakończonych prac rozwojowych prowadzonych przez jednostkę na własne potrzeby, poniesione przed podjęciem produkcji lub zastosowania technologii, zaliczane są do wartości niematerialnych i prawnych, jeżeli spełnione są warunki określone w Ustawie. Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. W przypadku zmian technologii produkcji, przeznaczenia do likwidacji, wycofania z użytkowania lub innych przyczyn powodujących trwałą utratę wartości środka trwałego lub składnika wartości niematerialnych i prawnych dokonywany jest odpis aktualizujący ich wartość w ciężar pozostałych

Konsolidacja Grupy WAN
00-175 Warszawa ul. Al. Jana Pawła II 80/10
NIP: 5271252012

Wprowadzenie

11C. metody wyceny aktywów i pasywów

11C. metody wyceny aktywów i pasywów

Inwestycje długoterminowe, inne niż nieruchomości, wartości niematerialne i prawne oraz aktywa finansowe, wycenia się według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Odpis z tytułu trwałej utraty wartości inwestycji obciąża pozostałe koszty operacyjne. W przypadku ustania przyczyny, dla której dokonano odpisu z tytułu trwałej utraty wartości, równowartość całości lub odpowiedniej części uprzednio dokonanego odpisu aktualizującego zwiększa wartość inwestycji i podlega zaliczeniu do pozostałych przychodów operacyjnych.

Zaliczane do inwestycji długoterminowych udziały w jednostkach podporządkowanych wycenia się według wartości godziwej. Skutki okresowej wyceny aktywów finansowych, w tym instrumentów pochodnych z wyłączeniem pozycji zabezpieczanych i instrumentów zabezpieczających, za wyjątkiem aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego, w którym nastąpiło przeszacowanie. Skutki przeszacowania odnosi się do przychodów i kosztów finansowych. Aktywa finansowe zaliczone do inwestycji krótkoterminowych wyceniane są w następujący sposób (w zależności od kategorii, do której zostały zaliczone zgodnie z Rozporządzeniem o instrumentach finansowych): pożyczki udzielone i należności własne, do których zalicza się pożyczki udzielone wycenia się w wysokości Inwestycje krótkoterminowe, inne niż aktywa finansowe wycenia się według ceny nabycia. Należności wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny i wykazuje w wartości netto (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące). Wartość należności podlega aktualizacji przy uwzględnieniu stopnia prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego. Zapasy są wyceniane według rzeczywistych cen nabycia lub rzeczywistych kosztów ich wytworzenia nie wyższych jednak od cen sprzedaży netto. Produkcja w toku wyceniana jest w wysokości bezpośrednich kosztów wytworzenia. Do aktywów pieniężnych zalicza się aktywa w formie krajowych środków płatniczych, walut obcych i dewiz. Aktywa finansowe płatne lub wymagalne w ciągu 3 miesięcy od dnia ich otrzymania, wystawienia, nabycia lub założenia (lokaty) zaliczane są do środków pieniężnych dla potrzeb rachunku przepływów środków pieniężnych. Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w odniesieniu do poniesionych kosztów dotyczących przyszłych okresów sprawozdawczych. Kapitał zakładowy wykazywany jest w wysokości określonej w statucie i wpisanej w rejestrze sądowym. Zadeklarowane, lecz nie wniesione wkłady kapitałowe ujmowane są jako należne wkłady na poczet kapitału. Rezerwy tworzy się na zobowiązania, których termin wymagalności lub kwota nie są pewne

Konsolidacja Grupy WAN
00-175 Warszawa ul. Al. Jana Pawła II 80/10
NIP: 5271252012

Wprowadzenie

<p>11D. dokonywania amortyzacji</p>	<p>Amortyzacja dokonywana jest metodą liniową. Przy ustaleniu okresu amortyzacji i rocznej stawki amortyzacyjnej uwzględnia się okres ekonomicznej użyteczności środka trwałego oraz składników wartości niematerialnych i prawnych. Poprawność przyjętych okresów oraz stawek amortyzacyjnych podlega okresowej weryfikacji. Grupa stosuje następujące roczne stawki amortyzacyjnej dla podstawowych grup środków trwałych:</p> <ul style="list-style-type: none"> budynki i budowle o charakterze użytkowym 2,5% budynki i lokale mieszkalne 1,5% urządzenia techniczne i maszyny 10% - 30% środki transportu 20% pozostałe środki trwałe 10% - 30% <p>Roczne stawki amortyzacyjne dla wartości niematerialnych i prawnych są następujące:</p> <ul style="list-style-type: none"> oprogramowanie komputerów 30% wartość firmy 20% pozostałe 20% <p>Środki trwałe w budowie oraz grunty, w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu nie są amortyzowane.</p>
<p>11E. ustalenia wyniku finansowego</p>	<p>Przychody ze sprzedaży są uznawane w momencie dostarczenia towaru, jeżeli jednostka przekazała znaczące ryzyko i korzyści wynikające z praw własności do towarów, lub w momencie wykonania usługi. Sprzedaż wykazuje się w wartości netto, tj. bez uwzględnienia podatku od towarów i usług oraz po uwzględnieniu wszelkich udzielonych rabatów.</p>
<p>11F. zasady sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych</p>	<p>Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są za ten sam okres sprawozdawczy co sprawozdanie jednostki dominującej, przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości, w oparciu o jednolite zasady rachunkowości zastosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze. W celu eliminacji jakichkolwiek rozbieżności wprowadza się korekty.</p>
<p>11G. pozostałe</p> <p>12. Dokonane ze skutkiem od pierwszego dnia roku obrotowego zmiany zasad (polityki) rachunkowości, w szczególności zasad grupowania operacji gospodarczych, metod wyceny aktywów i pasywów, dokonywania odpisów amortyzacyjnych, ustalania wyniku finansowego i sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego wraz z podaniem ich przyczyny</p>	<p>nie dotyczy</p> <p>Nie dokonano zmian</p>
<p>13. Przedstawienie stosowanych kryteriów wyłączeń jednostek podporządkowanych ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego</p>	<p>Konsolidacją nie są obejmowane podmioty w przypadku gdy: dane jednostki zależnej są nieistotne, udziały zostały nabyte w celu dalszej odsprzedaży w przeciągu roku, występują ograniczenia w sprawowaniu kontroli.</p>
<p>14. Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki</p> <p>Nazwa pozycji</p> <p>Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki</p>	<p>nie dotyczy</p> <p>nie dotyczy</p>

Konsolidacja Grupy WAN
00-175 Warszawa ul. Al. Jana Pawła II 80/10
NIP: 5271252012

Bilans

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrachunkowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrachunkowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrachunkowy
Aktywa razem	532 211 313,75	592 771 477,95	0,00
A. Aktywa trwałe	342 901 138,39	363 898 511,75	0,00
I. Wartości niematerialne i prawne	5 162 513,24	7 650 348,87	0,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	0,00
2. Wartość firmy	5 162 513,24	7 649 723,87	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	625,00	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
II. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	0,00	0,00	0,00
1. Wartość firmy - jednostki zależne	0,00	0,00	0,00
2. Wartość firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00	0,00
III. Rzeczowe aktywa trwałe	1 441 058,61	2 249 767,94	0,00
1. Środki trwałe	1 441 058,61	2 249 767,94	0,00
A. Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	36 000,00	38 342,44	0,00
B. Budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	53 534,70	82 743,66	0,00
C. Urządzenia techniczne i maszyny	116 148,09	115 654,64	0,00
D. Środki transportu	339 671,55	922 755,30	0,00
E. Inne środki trwałe	895 704,27	1 090 271,90	0,00
2. Środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00
IV. Należności długoterminowe	286 117,60	286 117,60	0,00
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
3. Od pozostałych jednostek	286 117,60	286 117,60	0,00
V. Inwestycje długoterminowe	328 930 973,83	344 918 099,47	0,00
1. Nieruchomości	326 909 648,60	342 513 979,25	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	88 880,00	1 231 674,99	0,00
A. w jednostkach zależnych, współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	0,00	0,00	0,00
1. - udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
2. - inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
3. - udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
4. - inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
B. w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00	0,00
1. - udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
2. - inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
3. - udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
4. - inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
C. w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
1. - udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
2. - inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
3. - udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
4. - inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
D. w pozostałych jednostkach	88 880,00	1 231 674,99	0,00

Konsolidacja Grupy WAN
00-175 Warszawa ul. Al. Jana Pawła II 80/10
NIP: 5271252012

Bilans

1. - udziały lub akcje	88 880,00	88 880,00	0,00
2. - inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
3. - udzielone pożyczki	0,00	1 142 794,99	0,00
4. - inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	1 932 445,23	1 172 445,23	0,00
VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7 080 475,11	8 794 177,87	0,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 080 475,11	8 794 177,87	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
B. Aktywa obrotowe	189 310 175,36	228 872 966,20	0,00
I. Zapasy	141 449 851,06	181 962 797,50	0,00
1. Materiały	25 535 610,61	54 963 963,31	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	82 275 954,65	85 516 019,33	0,00
3. Produkty gotowe	2 295 719,22	7 383 318,88	0,00
4. Towary	31 325 004,23	34 080 780,16	0,00
5. Zaliczki na dostawy i usługi	17 562,35	18 715,82	0,00
II. Należności krótkoterminowe	11 429 259,38	8 602 883,85	0,00
1. Należności od jednostek powiązanych	1 278 975,41	1 608 860,54	0,00
A. z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 278 975,41	1 608 860,54	0,00
1. - do 12 miesięcy	1 278 975,41	1 608 860,54	0,00
2. - powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
B. inne	0,00	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
A. z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	0,00
1. - do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
2. - powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
B. inne	0,00	0,00	0,00
3. Należności od pozostałych jednostek	10 150 283,97	6 994 023,31	0,00
A. z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	7 148 107,05	4 791 653,16	0,00
1. - do 12 miesięcy	7 148 107,05	4 791 653,16	0,00
2. - powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
B. z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznych	1 461 219,25	630 384,34	0,00
C. inne	1 540 957,67	1 571 985,81	0,00
D. dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	0,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	34 536 246,94	35 607 065,53	0,00
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	34 190 562,77	35 261 381,36	0,00
A. w jednostkach zależnych i współzależnych	0,00	0,00	0,00
1. - udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
2. - inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
3. - udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
4. - inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
B. w jednostkach stowarzyszonych	0,00	0,00	0,00
1. - udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
2. - inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
3. - udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
4. - inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
C. w pozostałych jednostkach	247 710,55	1 238 801,45	0,00
1. - udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00

Konsolidacja Grupy WAN
00-175 Warszawa ul. Al. Jana Pawła II 80/10
NIP: 5271252012

Bilans

2. - inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
3. - udzielone pożyczki	247 710,55	1 238 801,45	0,00
4. - inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
D. środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	33 942 852,22	34 022 579,91	0,00
1. - środki pieniężne w kasie i na rachunkach	33 942 852,22	34 016 529,92	0,00
2. - inne środki pieniężne	0,00	6 049,99	0,00
3. - inne aktywa pieniężne	0,00	0,00	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	345 684,17	345 684,17	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 894 817,98	2 700 219,32	0,00
C. Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0,00	0,00	0,00
D. Udziały (akcje) własne	0,00	0,00	0,00
Pasywa razem	532 211 313,75	592 771 477,95	0,00
A. Kapitał (fundusz) własny	350 136 122,32	341 493 770,51	0,00
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	9 600 000,00	9 600 000,00	0,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	205 619 631,38	209 151 194,98	0,00
1. - nadwyżka wartości sprzedaży/emisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji)	125 032 750,00	125 032 750,00	0,00
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00	0,00
1. - z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00	0,00
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	140 206 565,88	140 206 565,88	0,00
1. - tworzone zgodnie z umową /statutem spółki	140 206 565,88	140 206 565,88	0,00
V. Różnice kursowe z przeliczenia	0,00	0,00	0,00
VI. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-18 481 787,28	-20 567 401,50	0,00
VII. Zysk (strata) netto	13 191 712,34	3 103 411,15	0,00
VIII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00	0,00
B. Kapitały mniejszości	4 468 510,22	4 500 766,55	0,00
C. Ujemna wartość jednostek podporządkowanych	0,00	0,00	0,00
I. Ujemna wartość - jednostki zależne	0,00	0,00	0,00
II. Ujemna wartość - jednostki współzależne	0,00	0,00	0,00
D. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	177 606 681,21	246 776 940,89	0,00
I. Rezerwy na zobowiązania	32 668 210,30	32 920 342,35	0,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	32 668 210,30	32 920 342,35	0,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00	0,00
1. - długoterminowa	0,00	0,00	0,00
2. - krótkoterminowa	0,00	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00	0,00
1. - długoterminowe	0,00	0,00	0,00
2. - krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	73 027 261,25	105 720 173,07	0,00
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	73 027 261,25	105 720 173,07	0,00
A. kredyty i pożyczki	73 027 261,25	103 420 173,07	0,00
B. z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00
C. inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00
D. zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00
E. inne	0,00	2 300 000,00	0,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	71 911 209,66	108 136 425,47	0,00
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00

Konsolidacja Grupy WAN
00-175 Warszawa ul. Al. Jana Pawła II 80/10
NIP: 5271252012

Bilans

A. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00	0,00
1. - do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
2. - powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
B. inne	0,00	0,00	0,00
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
A. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00	0,00
1. - do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
2. - powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
B. inne	0,00	0,00	0,00
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	71 911 188,24	108 136 404,05	0,00
A. kredyty i pożyczki	29 901 088,43	58 760 947,73	0,00
B. z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00
C. inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00
D. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	11 189 784,88	10 501 309,74	0,00
1. - do 12 miesięcy	11 189 784,88	10 501 309,74	0,00
2. - powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
E. zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	12 089 505,18	31 006 848,21	0,00
F. zobowiązania weksłowe	0,00	0,00	0,00
G. z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	10 905 340,65	1 245 942,69	0,00
H. z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00	0,00
I. inne	7 825 469,10	6 621 355,68	0,00
4. Fundusze specjalne	21,42	21,42	0,00
IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
1. - długoterminowe	0,00	0,00	0,00
2. - krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00

Konsolidacja Grupy WAN
00-175 Warszawa ul. Al. Jana Pawła II 80/10
NIP: 5271252012

RZIS

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrachunkowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrachunkowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrachunkowy
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	130 100 286,67	48 236 442,09	0,00
J. - od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej	0,00	1 876 845,89	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	28 024 587,29	22 496 661,24	0,00
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	0,00	0,00	0,00
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	102 075 699,38	25 739 780,85	0,00
B. Koszty działalności operacyjnej	127 602 196,21	37 092 678,91	0,00
I. Amortyzacja	278 961,97	227 782,96	0,00
II. Zużycie materiałów i energii	3 164 581,70	2 803 859,89	0,00
III. Usługi obce	14 777 298,91	7 329 045,21	0,00
IV. Podatki i opłaty, w tym:	3 777 179,50	2 467 205,00	0,00
1. - podatek akcyzowy	0,00	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	2 328 979,35	2 504 630,78	0,00
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	396 325,44	438 852,99	0,00
1. - emerytalne	198 313,75	213 875,45	0,00
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	1 659 929,46	1 019 511,99	0,00
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	101 218 939,88	20 301 790,09	0,00
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)	2 498 090,46	11 143 763,18	0,00
D. Pozostałe przychody operacyjne	24 749 184,48	13 314 867,48	0,00
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	134 002,95	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	627 976,82	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	24 749 184,48	12 552 887,71	0,00
E. Pozostałe koszty operacyjne	6 280 988,67	5 049 207,68	0,00
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	130 430,14	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	6 150 558,53	5 049 207,68	0,00
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D - E)	20 966 286,27	19 409 422,98	0,00
G. Przychody finansowe	3 177 732,22	238 762,33	0,00
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00	0,00
A. od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00	0,00
1. - w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
B. od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00	0,00
1. - w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	113 957,31	208 491,10	0,00
J. - od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	413 960,00	0,00	0,00
J. - w jednostkach powiązanych	413 960,00	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
V. Inne	2 649 814,91	30 271,23	0,00
H. Koszty finansowe	7 198 263,64	14 522 951,19	0,00
I. Odsetki, w tym:	3 506 725,79	3 721 300,13	0,00
J. - dla jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym	0,00	0,00	0,00
J. - w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00

Konsolidacja Grupy WAN
00-175 Warszawa ul. Al. Jana Pawła II 80/10
NIP: 5271252012

RZIS

III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	57 621,31	0,00
IV. Inne	3 691 537,85	10 744 029,75	0,00
I. Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	0,00	0,00	0,00
J. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F + G - H +/- I)	16 945 754,85	5 125 234,12	0,00
K. Odpis wartości firmy	0,00	0,00	0,00
I. Odpis wartości firmy - jednostki zależne	0,00	0,00	0,00
II. Odpis wartości firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00	0,00
L. Odpis ujemnej wartości firmy	0,00	0,00	0,00
I. Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne	0,00	0,00	0,00
II. Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00	0,00
M. Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00	0,00
N. Zysk (strata) brutto (J - K + L +/- M)	16 945 754,85	5 125 234,12	0,00
O. Podatek dochodowy	3 754 042,51	2 021 822,97	0,00
P. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00	0,00
R. Zyski (straty) mniejszości	0,00	0,00	0,00
S. Zysk (strata) netto (N - O - P +/- R)	13 191 712,34	3 103 411,15	0,00

Konsolidacja Grupy WAN
00-175 Warszawa ul. Al. Jana Pawła II 80/10
NIP: 5271252012

Rachunek przepływów pieniężnych

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrachunkowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrachunkowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrachunkowy
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I. Zysk (strata) netto	13 191 712,34	3 103 411,15	0,00
II. Korekty razem	46 438 848,40	29 087 656,17	0,00
1. Zyski (straty) mniejszości	0,00	0,00	0,00
2. Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00	0,00
3. Amortyzacja	278 961,97	227 782,96	0,00
4. Odpisy wartości firmy	0,00	0,00	0,00
5. Odpisy ujemnej wartości firmy	0,00	0,00	0,00
6. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	1 041 722,94	9 882 191,37	0,00
7. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	3 392 768,48	3 512 809,03	0,00
8. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-16 710 879,79	-9 176 725,87	0,00
9. Zmiana stanu rezerw	-252 132,05	2 814 062,93	0,00
10. Zmiana stanu zapasów	16 489 394,12	-5 553 950,74	0,00
11. Zmiana stanu należności	-2 826 375,53	4 703 451,40	0,00
12. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-7 365 356,51	27 645 528,56	0,00
13. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	2 519 104,10	-1 785 603,81	0,00
14. Inne korekty z działalności operacyjnej	49 871 640,67	-3 181 889,66	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	59 630 560,74	32 191 067,32	0,00
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
I. Wpływy	2 051 282,90	1 408 514,24	0,00
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	430 894,31	226 050,65	0,00
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
3. Z aktywów finansowych, w tym	1 620 388,59	1 182 463,59	0,00
A. w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00	0,00
AA w jednostkach powiązanych	464 360,00	0,00	0,00
B. w pozostałych jednostkach	1 156 028,59	1 182 463,59	0,00
1. - zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
2. - dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00	0,00
3. - spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	1 042 071,28	973 972,49	0,00
4. - odsetki	113 957,31	208 491,10	0,00
5. - inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
4. Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00	0,00
II. Wydatki	80 000,00	7 661 565,46	0,00
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	971 294,72	0,00
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	885 198,00	0,00
3. Na aktywa finansowe, w tym	80 000,00	5 805 072,74	0,00
A. w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00	0,00
w jednostkach powiązanych	0,00	4 648 299,04	0,00
B. w pozostałych jednostkach	80 000,00	1 156 773,70	0,00
1. - nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
2. - udzielone pożyczki długoterminowe	80 000,00	1 156 773,70	0,00
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym	0,00	0,00	0,00
5. Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	1 971 282,90	-6 253 051,22	0,00

Konsolidacja Grupy WAN
00-175 Warszawa ul. Al. Jana Pawła II 80/10
NIP: 5271252012

Rachunek przepływów pieniężnych

C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
I. Wpływy	0,00	20 559 559,26	0,00
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00	0,00
2. Kredyty i pożyczki	0,00	18 974 249,34	0,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00
4. Inne wpływy finansowe	0,00	1 585 309,92	0,00
II. Wydatki	61 681 571,33	21 652 739,40	0,00
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	729 162,28	0,00
3. Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek	55 172 039,01	17 202 276,99	0,00
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00	0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00
8. Odsetki	3 506 725,79	3 721 300,13	0,00
9. Inne wydatki finansowe	3 002 806,53	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-61 681 571,33	-1 093 180,14	0,00
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	-79 727,69	24 844 835,96	0,00
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	0,00	24 844 835,96	0,00
1. - zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00
F. Środki pieniężne na początek okresu	34 022 579,91	9 177 743,95	0,00
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym	33 942 852,22	34 022 579,91	0,00
1. - o ograniczonej możliwości dysponowania	6 350 094,08	3 236,21	0,00

Konsolidacja Grupy WAN
00-175 Warszawa ul. Al. Jana Pawła II 80/10
NIP: 5271252012

Zmiany w kapitale własnym

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrachunkowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrachunkowy	Przekształcone dane porównawcze za poprzedni rok obrachunkowy
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	341 493 770,51	339 119 521,64	0,00
1. - korekty błędów	0,00	0,00	0,00
IIA. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów	341 493 770,51	339 119 521,64	0,00
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	9 600 000,00	9 600 000,00	0,00
1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00	0,00
A. zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
1. - wydania udziałów (emisji akcji)	0,00	0,00	0,00
B. zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
1. - umorzenia udziałów (akcji)	0,00	0,00	0,00
2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	9 600 000,00	9 600 000,00	0,00
4. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	209 151 194,98	244 188 876,14	0,00
1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	-3 531 563,60	-35 037 681,16	0,00
A. zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
1. - emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00	0,00
2. - podziału zysku (ustawowo)	0,00	0,00	0,00
3. - podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00	0,00	0,00
B. zmniejszenie (z tytułu)	3 531 563,60	35 037 681,16	0,00
1. - pokrycia straty	0,00	0,00	0,00
2- wyłączenie spółki z grupy	2 435 146,93	0,00	0,00
3- przekazanie na kapitał rezerwowy	0,00	34 308 518,88	0,00
4- wypłata dywidendy	1 096 416,67	729 162,28	0,00
2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	205 619 631,38	209 151 194,98	0,00
5. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	0,00	0,00	0,00
1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00	0,00
A. zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
B. zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
1. - zbycia środków trwałych	0,00	0,00	0,00
2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00	0,00
6. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	140 206 565,88	105 898 047,00	0,00
1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	34 308 518,88	0,00
A. zwiększenie (z tytułu)	0,00	34 308 518,88	0,00
przeniesienie kapitału zapasowego	0,00	34 308 518,88	0,00
B. zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	140 206 565,88	140 206 565,88	0,00
7. Różnice kursowe z przeliczeń	0,00	0,00	0,00
8. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00	0,00
1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00	0,00
1. - korekty błędów	0,00	0,00	0,00
2. - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00	0,00
2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00	0,00
A. zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
1. - podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00
B. zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00	0,00
4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	20 567 401,50	18 236 331,62	0,00

Konsolidacja Grupy WAN
00-175 Warszawa ul. Al. Jana Pawła II 80/10
NIP: 5271252012

Zmiany w kapitale własnym

1. - korekty błędów	0,00	0,00	0,00
2. - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00	0,00
5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	20 567 401,50	18 236 331,62	0,00
A. zwiększenie (z tytułu)	1 017 796,93	2 331 069,88	0,00
1. - przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	2 331 069,88	0,00
2. wyłączenie spółki z grupy	1 017 796,93	0,00	0,00
B. zmniejszenie (z tytułu)	3 103 411,15	0,00	0,00
-pokrycie straty	3 103 411,15	0,00	0,00
6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	18 481 787,28	20 567 401,50	0,00
7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-18 481 787,28	-20 567 401,50	0,00
9. Wynik netto	13 191 712,34	3 103 411,15	0,00
A. zysk netto	13 191 712,34	3 103 411,15	0,00
B. strata netto	0,00	0,00	0,00
C. odpisy z zysku	0,00	0,00	0,00
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	350 136 122,32	341 493 770,51	0,00
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	0,00	0,00	0,00

Konsolidacja Grupy WAN
00-175 Warszawa ul. Al. Jana Pawła II 80/10
NIP: 5271252012

1 Dodatkowe inf.

Nazwa jednostki

WAN SPÓŁKA AKCYJNA

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto						
	ROK BIEŻĄCY			ROK POPRZEDNI		
	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	7 905 927,97			29 118 984,37		
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	2 033 494,60	0,00	0,00	1 929 349,52	0,00	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	8 014 624,70	0,00	0,00	31 162 471,81	0,00	0,00
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	783 212,59	0,00	0,00	320 937,62	0,00	320,00
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	2 545 725,62	0,00	0,00	4 839 628,29	0,00	0,00
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	-821 829,72	0,00	0,00	-770 520,38	0,00	0,00
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	364 917,16			417 208,57		
K. Podatek dochodowy	161 918,76			79 269,63		

Konsolidacja Grupy WAN
00-175 Warszawa ul. Al. Jana Pawła II 80/10
NIP: 5271252012

1 Dodatkowe inf.

Załączniki

Informacja dodatkowa	Dodatkowe_informacje_i_objasnienia_Grupa_WAN_za_20.pdf
----------------------	--

Konsolidacja Grupy WAN
00-175 Warszawa ul. Al. Jana Pawła II 80/10
NIP: 5271252012

2 Dodatkowe inf.

Nazwa jednostki

WAN 2 SP. Z O.O.

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto						
	ROK BIEŻĄCY			ROK POPRZEDNI		
	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	931 754,50			1 127 154,45		
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	189 767,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	50 956,94	0,00	0,00	60 925,86	0,00	0,00
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	0,00	0,00	0,00	847 379,90	0,00	0,00
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	50 843,66	0,00	0,00	47 996,17	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	-591 561,78	0,00	0,00	-1 940 882,66	0,00	0,00
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	150 538,35			46 581,38		
K. Podatek dochodowy	28 606,28			4 102,32		

Konsolidacja Grupy WAN
00-175 Warszawa ul. Al. Jana Pawła II 80/10
NIP: 5271252012

2 Dodatkowe inf.

Załączniki

BRAK

Konsolidacja Grupy WAN
00-175 Warszawa ul. Al. Jana Pawła II 80/10
NIP: 5271252012

3 Dodatkowe inf.

Nazwa jednostki

WAN STAL SP Z O.O.

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto						
	ROK BIEŻĄCY			ROK POPRZEDNI		
	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	-32 644,33			-43 546,73		
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	22 238,16	0,00	0,00	27 919,33	0,00	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	-54 882,49			-71 466,06		
K. Podatek dochodowy	0,00			0,00		

Konsolidacja Grupy WAN
00-175 Warszawa ul. Al. Jana Pawła II 80/10
NIP: 5271252012

3 Dodatkowe inf.

Załączniki

BRAK

Konsolidacja Grupy WAN
00-175 Warszawa ul. Al. Jana Pawła II 80/10
NIP: 5271252012

4 Dodatkowe inf.

Nazwa jednostki

WA 2000 SP. Z O.O.

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto						
	ROK BIEŻĄCY			ROK POPRZEDNI		
	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	-415 784,64			22 534,16		
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	50 080,76	0,00	0,00	32 760,44	0,00	0,00
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	-365 703,88			55 294,60		
K. Podatek dochodowy	0,00			132,00		

Konsolidacja Grupy WAN
00-175 Warszawa ul. Al. Jana Pawła II 80/10
NIP: 5271252012

4 Dodatkowe inf.

Załączniki

BRAK

Konsolidacja Grupy WAN
00-175 Warszawa ul. Al. Jana Pawła II 80/10
NIP: 5271252012

5 Dodatkowe inf.

Nazwa jednostki

WAN 26 SP. Z O.O.

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto						
	ROK BIEŻĄCY			ROK POPRZEDNI		
	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	2 427 489,51			2 843 656,48		
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	0,00	0,00	0,00	275 175,77	0,00	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	3 659 068,50	0,00	0,00	1 693 100,15	0,00	0,00
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	15 908,70	0,00	0,00	2 176,19	0,00	0,00
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	8 737 804,89	0,00	0,00	762 938,42	0,00	0,00
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	79 678,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	3 167 152,16	0,00	0,00	596 367,60	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	600,00	0,00	0,00	-1 044 127,57	0,00	0,00
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	4 275 904,44			0,00		
K. Podatek dochodowy	812 422,00			0,00		

Konsolidacja Grupy WAN
00-175 Warszawa ul. Al. Jana Pawła II 80/10
NIP: 5271252012

5 Dodatkowe inf.

Załączniki

BRAK

Konsolidacja Grupy WAN
00-175 Warszawa ul. Al. Jana Pawła II 80/10
NIP: 5271252012

6 Dodatkowe inf.

Nazwa jednostki

NAW SP. Z O.O.

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto						
	ROK BIEŻĄCY			ROK POPRZEDNI		
	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	64 645,95			15 057,19		
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	10 513,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	75 159,03			15 057,19		
K. Podatek dochodowy	6 674,00			0,00		

Konsolidacja Grupy WAN
00-175 Warszawa ul. Al. Jana Pawła II 80/10
NIP: 5271252012

6 Dodatkowe inf.

Załączniki

BRAK

Konsolidacja Grupy WAN
00-175 Warszawa ul. Al. Jana Pawła II 80/10
NIP: 5271252012

7 Dodatkowe inf.

Nazwa jednostki

WAN 28 SP. Z O.O.

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto						
	ROK BIEŻĄCY			ROK POPRZEDNI		
	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	125 877,88			-881 409,31		
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	3 720,12	0,00	0,00	363,13	0,00	0,00
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	587 405,34	0,00	0,00	203 937,54	0,00	0,00
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	717 003,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	0,00			-677 108,64		
K. Podatek dochodowy	0,00			0,00		

Konsolidacja Grupy WAN
00-175 Warszawa ul. Al. Jana Pawła II 80/10
NIP: 5271252012

7 Dodatkowe inf.

Załączniki

BRAK

Konsolidacja Grupy WAN
00-175 Warszawa ul. Al. Jana Pawła II 80/10
NIP: 5271252012

8 Dodatkowe inf.

Nazwa jednostki

WAN 17 SP. Z O.O.

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto						
	ROK BIEŻĄCY			ROK POPRZEDNI		
	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	6 966 096,25			-88 243,19		
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	1 133 583,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	5 909 293,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	60,93	0,00	0,00	583,04	0,00	0,00
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	131 379,14	0,00	0,00	10 708,86	0,00	0,00
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	54 659,32			-76 951,29		
K. Podatek dochodowy	4 919,00			0,00		

Konsolidacja Grupy WAN
00-175 Warszawa ul. Al. Jana Pawła II 80/10
NIP: 5271252012

8 Dodatkowe inf.

Nazwa jednostki

WAN 17 SP. Z O.O.

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto						
	ROK BIEŻĄCY			ROK POPRZEDNI		
	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	6 966 096,25			-88 243,19		
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	1 133 583,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	5 909 293,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	60,93	0,00	0,00	583,04	0,00	0,00
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	131 379,14	0,00	0,00	10 708,86	0,00	0,00
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	54 659,32			-76 951,29		
K. Podatek dochodowy	4 919,00			0,00		

Konsolidacja Grupy WAN
00-175 Warszawa ul. Al. Jana Pawła II 80/10
NIP: 5271252012

9 Dodatkowe inf.

Nazwa jednostki

WAN 20 SP. Z O.O.

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto						
	ROK BIEŻĄCY			ROK POPRZEDNI		
	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	3 567 456,88			689 398,60		
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	0,00	0,00	0,00	229 106,82	0,00	0,00
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	3 247 816,09	0,00	0,00	758,16	0,00	0,00
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	41 355,07	0,00	0,00	46 685,16	0,00	0,00
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	35 618,52	0,00	0,00	38 613,08	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	0,00	0,00	0,00	-203 412,61	0,00	0,00
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	6 821 009,52			265 709,41		
K. Podatek dochodowy	1 295 991,81			23 913,84		

Konsolidacja Grupy WAN
00-175 Warszawa ul. Al. Jana Pawła II 80/10
NIP: 5271252012

9 Dodatkowe inf.

Załączniki

BRAK

Konsolidacja Grupy WAN
00-175 Warszawa ul. Al. Jana Pawła II 80/10
NIP: 5271252012

10 Dodatkowe inf.

Nazwa jednostki

WAN LEASING SP. Z O.O.

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto						
	ROK BIEŻĄCY			ROK POPRZEDNI		
	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	1 087 522,58			1 758 639,13		
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	0,00	0,00	0,00	16 516,26	0,00	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	25 139,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	427 788,95	0,00	0,00	419 557,37	0,00	0,00
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	47 067,35	0,00	0,00	564 024,97	0,00	0,00
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	6 860,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00	0,00	100 000,00	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	-1 351 742,46	0,00	0,00	-2 616 089,81	0,00	0,00
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	178 636,42			9 615,40		
K. Podatek dochodowy	16 077,00			865,00		

Konsolidacja Grupy WAN
00-175 Warszawa ul. Al. Jana Pawła II 80/10
NIP: 5271252012

10 Dodatkowe inf.

Załączniki

BRAK

Konsolidacja Grupy WAN
00-175 Warszawa ul. Al. Jana Pawła II 80/10
NIP: 5271252012

11 Dodatkowe inf.

Nazwa jednostki

WAN 44 SP. Z O.O.

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto						
	ROK BIEŻĄCY			ROK POPRZEDNI		
	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	14 500 868,88			-3 763 865,36		
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	5 416 723,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	8 909 781,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	118 647,13	0,00	0,00	2 636 098,06	0,00	0,00
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	327 861,83	0,00	0,00	1 262 440,24	0,00	0,00
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	103 468,78	0,00	0,00	63 423,00	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	-1 073 585,88	0,00	0,00	-942 318,46	0,00	0,00
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	-556 181,76			-871 068,52		
K. Podatek dochodowy	0,00			0,00		

Konsolidacja Grupy WAN
00-175 Warszawa ul. Al. Jana Pawła II 80/10
NIP: 5271252012

11 Dodatkowe inf.

Załączniki

BRAK

Konsolidacja Grupy WAN
00-175 Warszawa ul. Al. Jana Pawła II 80/10
NIP: 5271252012

12 Dodatkowe inf.

Nazwa jednostki

WAN 48 SP. Z O.O.

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto						
	ROK BIEŻĄCY			ROK POPRZEDNI		
	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	-298 914,34			-364 952,66		
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	10 515,92	0,00	0,00	363,16	0,00	0,00
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	347 622,60	0,00	0,00	88 502,03	0,00	0,00
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	51 226,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	7 997,95			-276 087,47		
K. Podatek dochodowy	719,82			0,00		

Konsolidacja Grupy WAN
00-175 Warszawa ul. Al. Jana Pawła II 80/10
NIP: 5271252012

12 Dodatkowe inf.

Załączniki

BRAK

Konsolidacja Grupy WAN
00-175 Warszawa ul. Al. Jana Pawła II 80/10
NIP: 5271252012

13 Dodatkowe inf.

Nazwa jednostki

WAN 84 SP. Z O.O.

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto						
	ROK BIEŻĄCY			ROK POPRZEDNI		
	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	493 682,55			1 449 073,83		
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	0,00	0,00	0,00	1 419 698,88	0,00	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	58 815,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	127 635,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	0,00	0,00	0,00	480 048,14	0,00	0,00
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	-220 303,87	0,00	0,00	-225 104,70	0,00	0,00
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	342 198,36			284 318,39		
K. Podatek dochodowy	30 797,85			25 678,66		

Konsolidacja Grupy WAN
00-175 Warszawa ul. Al. Jana Pawła II 80/10
NIP: 5271252012

13 Dodatkowe inf.

Załączniki

BRAK

Konsolidacja Grupy WAN
00-175 Warszawa ul. Al. Jana Pawła II 80/10
NIP: 5271252012

14 Dodatkowe inf.

Nazwa jednostki

WAN INVEST SP. Z O.O.

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto						
	ROK BIEŻĄCY			ROK POPRZEDNI		
	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	-259 125,64			-212 941,77		
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	0,00	0,00	0,00	32 800,00	0,00	0,00
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	48 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	0,00	0,00	0,00	6 881,28	0,00	0,00
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	161,91	0,00	0,00	129,38	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	-211 287,55			-238 989,87		
K. Podatek dochodowy	0,00			0,00		

Konsolidacja Grupy WAN
00-175 Warszawa ul. Al. Jana Pawła II 80/10
NIP: 5271252012

14 Dodatkowe inf.

Załączniki

BRAK

Konsolidacja Grupy WAN
00-175 Warszawa ul. Al. Jana Pawła II 80/10
NIP: 5271252012

15 Dodatkowe inf.

Nazwa jednostki

WAN TRADE SP. Z O.O.

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto						
	ROK BIEŻĄCY			ROK POPRZEDNI		
	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	-200 065,35			215 110,44		
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	0,00	0,00	0,00	375 264,84	0,00	0,00
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	922,50	0,00	0,00	2 563,16	0,00	0,00
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	265 278,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	-54 732,70	0,00	0,00	-54 732,69	0,00	0,00
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	11 402,97			-212 323,93		
K. Podatek dochodowy	1 026,27			0,00		

Konsolidacja Grupy WAN
00-175 Warszawa ul. Al. Jana Pawła II 80/10
NIP: 5271252012

15 Dodatkowe inf.

Załączniki

BRAK

Konsolidacja Grupy WAN
00-175 Warszawa ul. Al. Jana Pawła II 80/10
NIP: 5271252012

16 Dodatkowe inf.

Nazwa jednostki

WAN 88 SP. Z O.O.

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto						
	ROK BIEŻĄCY			ROK POPRZEDNI		
	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	-273 577,87			1 783 598,41		
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	0,00	0,00	0,00	2 184 000,00	0,00	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	6 560,00	0,00	0,00	363,16	0,00	0,00
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	213 206,59	0,00	0,00	260 290,38	0,00	0,00
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	-53 811,28			-139 748,05		
K. Podatek dochodowy	0,00			0,00		

Konsolidacja Grupy WAN
00-175 Warszawa ul. Al. Jana Pawła II 80/10
NIP: 5271252012

16 Dodatkowe inf.

Załączniki

BRAK

Konsolidacja Grupy WAN
00-175 Warszawa ul. Al. Jana Pawła II 80/10
NIP: 5271252012

17 Dodatkowe inf.

Nazwa jednostki

WAN 82 SP. Z O.O.

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto						
	ROK BIEŻĄCY			ROK POPRZEDNI		
	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	8 943,84			7 149,31		
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	4 428,77	0,00	0,00	363,16	0,00	0,00
F. Koszty nieuwzględniane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	13 372,61			7 512,47		
K. Podatek dochodowy	1 204,00			676,00		

Konsolidacja Grupy WAN
00-175 Warszawa ul. Al. Jana Pawła II 80/10
NIP: 5271252012

17 Dodatkowe inf.

Załączniki

BRAK

Konsolidacja Grupy WAN
00-175 Warszawa ul. Al. Jana Pawła II 80/10
NIP: 5271252012

18 Dodatkowe inf.

Nazwa jednostki

WAN 4 SP. Z O.O.

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto						
	ROK BIEŻĄCY			ROK POPRZEDNI		
	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	-167 645,10			180 367,83		
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	0,00	0,00	0,00	2 718,36	0,00	0,00
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	0,00	0,00	0,00	374,83	0,00	0,00
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00	0,00	176 552,90	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	-167 645,10			1 471,40		
K. Podatek dochodowy	0,00			132,00		

Konsolidacja Grupy WAN
00-175 Warszawa ul. Al. Jana Pawła II 80/10
NIP: 5271252012

18 Dodatkowe inf.

Załączniki

BRAK

Konsolidacja Grupy WAN
00-175 Warszawa ul. Al. Jana Pawła II 80/10
NIP: 5271252012

19 Dodatkowe inf.

Nazwa jednostki

WAN 24 SP. Z O.O.

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto						
	ROK BIEŻĄCY			ROK POPRZEDNI		
	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	104 196,96			153 263,15		
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	0,00	0,00	0,00	130 553,98	0,00	0,00
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	0,00	0,00	0,00	363,16	0,00	0,00
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	128 116,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	232 313,41			23 072,33		
K. Podatek dochodowy	20 908,25			2 076,51		

Konsolidacja Grupy WAN
00-175 Warszawa ul. Al. Jana Pawła II 80/10
NIP: 5271252012

19 Dodatkowe inf.

Załączniki

BRAK

Konsolidacja Grupy WAN
00-175 Warszawa ul. Al. Jana Pawła II 80/10
NIP: 5271252012

20 Dodatkowe inf.

Nazwa jednostki

WAN 83 SP. Z O.O.

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto						
	ROK BIEŻĄCY			ROK POPRZEDNI		
	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	5 414 652,17			148 972,48		
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	1 002 135,43	0,00	0,00	2 375,78	0,00	0,00
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	55 124,66	0,00	0,00	1 146,46	0,00	0,00
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	19 371,58	0,00	0,00	51 933,84	0,00	0,00
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	13 330,11	0,00	0,00	168 163,54	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	4 473 682,87			31 513,46		
K. Podatek dochodowy	849 999,74			5 987,56		

Konsolidacja Grupy WAN
00-175 Warszawa ul. Al. Jana Pawła II 80/10
NIP: 5271252012

20 Dodatkowe inf.

Załączniki

BRAK

Konsolidacja Grupy WAN
00-175 Warszawa ul. Al. Jana Pawła II 80/10
NIP: 5271252012

21 Dodatkowe inf.

Nazwa jednostki

RA ITALIA SP. Z O.O.

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto						
	ROK BIEŻĄCY			ROK POPRZEDNI		
	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	-596 631,64			815 172,42		
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	0,00	0,00	0,00	1 489 192,96	0,00	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	246 628,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	463 122,98	0,00	0,00	503 321,61	0,00	0,00
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	0,00	0,00	0,00	173 278,36	0,00	0,00
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	-380 137,02			2 579,43		
K. Podatek dochodowy	0,00			232,15		

Konsolidacja Grupy WAN
00-175 Warszawa ul. Al. Jana Pawła II 80/10
NIP: 5271252012

21 Dodatkowe inf.

Załączniki

BRAK

Konsolidacja Grupy WAN
00-175 Warszawa ul. Al. Jana Pawła II 80/10
NIP: 5271252012

21 Dodatkowe inf.

Załączniki

BRAK

Konsolidacja Grupy WAN
00-175 Warszawa ul. Al. Jana Pawła II 80/10
NIP: 5271252012

22 Dodatkowe inf.

Nazwa jednostki

SECRET II SP. Z O.O.

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto						
	ROK BIEŻĄCY			ROK POPRZEDNI		
	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	336 368,10			3 506 825,14		
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	0,00	0,00	0,00	82 473,60	0,00	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	71 771,77	0,00	0,00	31 228,41	0,00	0,00
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	0,00	0,00	0,00	5 000,00	0,00	0,00
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00	0,00	4 055,06	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	34 387,21	0,00	0,00	34 387,21	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	373 752,66			3 422 137,68		
K. Podatek dochodowy	71 013,00			650 206,16		

Konsolidacja Grupy WAN
00-175 Warszawa ul. Al. Jana Pawła II 80/10
NIP: 5271252012

22 Dodatkowe inf.

Załączniki

BRAK

Konsolidacja Grupy WAN
00-175 Warszawa ul. Al. Jana Pawła II 80/10
NIP: 5271252012

23 Dodatkowe inf.

Nazwa jednostki

WAN 35 SP. Z O.O.

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto						
	ROK BIEŻĄCY			ROK POPRZEDNI		
	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	1 418 407,58			-1 115 016,01		
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	160 509,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	3 388,95	0,00	0,00	4 936,82	0,00	0,00
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	20 601,00	0,00	0,00	2 080 293,36	0,00	0,00
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	19 955,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	-720 194,85	0,00	0,00	-720 194,85	0,00	0,00
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	541 737,96			250 019,32		
K. Podatek dochodowy	0,00			66 369,00		

Konsolidacja Grupy WAN
00-175 Warszawa ul. Al. Jana Pawła II 80/10
NIP: 5271252012

23 Dodatkowe inf.

Załączniki

BRAK

Konsolidacja Grupy WAN
00-175 Warszawa ul. Al. Jana Pawła II 80/10
NIP: 5271252012

24 Dodatkowe inf.

Nazwa jednostki

....

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto						
	ROK BIEŻĄCY			ROK POPRZEDNI		
	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	0,00			0,00		
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	0,00			0,00		
K. Podatek dochodowy	0,00			0,00		

Konsolidacja Grupy WAN
00-175 Warszawa ul. Al. Jana Pawła II 80/10
NIP: 5271252012

24 Dodatkowe inf.

Załączniki

BRAK

Konsolidacja Grupy WAN
00-175 Warszawa ul. Al. Jana Pawła II 80/10
NIP: 5271252012

25 Dodatkowe inf.

Nazwa jednostki

....

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto						
	ROK BIEŻĄCY			ROK POPRZEDNI		
	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	0,00			0,00		
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	0,00			0,00		
K. Podatek dochodowy	0,00			0,00		

Konsolidacja Grupy WAN
00-175 Warszawa ul. Al. Jana Pawła II 80/10
NIP: 5271252012

25 Dodatkowe inf.

Załączniki

BRAK

Konsolidacja Grupy WAN
00-175 Warszawa ul. Al. Jana Pawła II 80/10
NIP: 5271252012

26 Dodatkowe inf.

Nazwa jednostki

....

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto						
	ROK BIEŻĄCY			ROK POPRZEDNI		
	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów	Wartość łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	0,00			0,00		
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	0,00			0,00		
K. Podatek dochodowy	0,00			0,00		

Konsolidacja Grupy WAN
00-175 Warszawa ul. Al. Jana Pawła II 80/10
NIP: 5271252012

26 Dodatkowe inf.

Załączniki

BRAK

Grupa Kapitałowa WAN S.A.

**Informacja dodatkowa
za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 r.**

Grupa Kapitałowa WAN S.A.

2

Informacja dodatkowa za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021r.

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

1. Informacje o jednostkach zależnych

- a) Zgodnie ze statutem jednostek zależnych czas trwania działalności jednostek zależnych jest nieograniczony.
- b) Skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym objęte zostały dane następujących jednostek zależnych*:

Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	Udział Spółki w %
1.	„W.A. 2000” Sp. z o.o.	Warszawa	55,51
2.	„WAN 2” Sp. z o.o.	Warszawa	100
3.	„WAN 26” Sp. z o.o.	Warszawa	100
4.	„WAN 28” Sp. z o.o.	Warszawa	100
5.	„WAN 17” Sp. z o.o.	Warszawa	52,39
6.	„WAN 20” Sp. z o.o.	Warszawa	74,59
7.	„WAN 84” Sp. z o.o.	Warszawa	100
8.	„WAN-LEASING” Sp. z o.o.	Warszawa	99,99
9.	„WAN TRADE” Sp. z o.o.	Warszawa	99,05
10.	„WAN 44” Sp. z o.o.	Warszawa	87,66
11.	„WAN 88” Sp. z o.o.	Warszawa	100
12.	„WAN 48” Sp. z o.o.	Warszawa	99,72
13.	„NAW” Sp. z o.o.	Warszawa	100
14.	„WAN INVEST” Sp. z o.o.	Warszawa	100

Poprzez WAN 26 Sp. z o.o.

Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	Udział Spółki w %
1.	„W.A. 2000” Sp. z o.o.	Warszawa	43,95
2.	„WAN 20” Sp. z o.o.	Warszawa	10,37
3.	„WAN 44” Sp. z o.o.	Warszawa	12,28

Poprzez „WAN 17” Sp. z o.o.

Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	Udział Spółki w %
1.	Secret II Sp. z o.o.	Kraków	100,00%
2.	„WAN 82” Sp. z o.o.	Warszawa	51,03
3.	WAN-Stal Sp. z o.o.	Warszawa	50,05%
4.	„WAN 83” Sp. z o.o.	Warszawa	25,00%
5.	„WAN 20” Sp. z o.o.	Warszawa	14,59%

Poprzez „WAN 24” Sp. z o.o.

Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	Udział Spółki w %
1.	„RA ITALIA” Sp. z o.o.	Warszawa	50

Grupa Kapitałowa WAN S.A.

3

Informacja dodatkowa za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021r.

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

Informacje o jednostkach zależnych c.d.

poprzez „WAN 4” Sp. z o.o.

Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	Udział Spółki w %
1.	W.A 2000 Sp. z o.o.	Warszawa	0,5
2.	WAN 17 Sp. z o.o.	Warszawa	0,53
3.	WAN 48 Sp. z o.o.	Warszawa	0,23
4.	WAN Leasing Sp. z o.o.	Warszawa	0,01
5.	WAN-TRADE Sp. z o.o.	Warszawa	0,95
6.	WAN 24 Sp. z o.o.	Warszawa	100
7.	„RA ITALIA” Sp. z o.o.	Warszawa	50
8.	„WAN 20” Sp. z o.o.	Warszawa	0,45

poprzez „WAN 88” Sp. z o.o.

Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	Udział Spółki w %
1.	„WAN 83” Sp. z o.o.	Warszawa	75%

poprzez „WAN 44” Sp. z o.o.

Lp.	Nazwa podmiotu	Siedziba	Udział Spółki w %
1.	„WAN 35” Sp. z o.o.	Warszawa	100
	„WAN 17” Sp. z o.o.	Warszawa	47,08
	„WAN 4” Sp. z o.o.	Warszawa	100

*Tabelę sporządzono z punktu widzenia sprawozdań jednostkowych.

2. Zagrożenie kontynuacji działalności Grupy

Nie stwierdzono zagrożenia kontynuacji działalności Grupy.

3. Znaczące zdarzenia z lat ubiegłych ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

W roku obrotowym nie wystąpiły znaczące zdarzenia dotyczące lat ubiegłych, które wymagały ujęcia w bieżącym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

4. Kursy wymiany walut obcych

	31.12.2021	31.12.2020
	zł	zł
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu		
Kurs wymiany USD na polski złoty	4,0600	3,7584
Kurs wymiany Euro na polski złoty	4,5994	4,6148
Kurs wymiany CHF na polski złoty	4,4484	4,2641

Grupa Kapitałowa WAN S.A.

4

Informacja dodatkowa za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021r.
Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)
Korekty wynikające z różnic w zasadach rachunkowości stosowanych przez jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Sprawozdania finansowe jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie wymagały przekształcania w celu dostosowania danych do metod i zasad wyceny przyjętych przez Jednostkę dominującą. Spółki stosują metody wyceny aktywów i pasywów oraz zasady sporządzania sprawozdań finansowych zgodne z zasadami rachunkowości przyjętymi przez Jednostkę dominującą.

5. Wartości niematerialne i prawne – zmiany w ciągu roku obrotowego

		Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Razem
		zł	zł	zł
Wartość brutto na	1.1.2021	15 202 535,50	24 620,30	15 227 155,80
Zwiększenia:		885 696,31	-	885 696,31
- nabycie		885 696,31	-	885 696,31
Zmniejszenia		-	-	-
Wartość brutto na	31.12.2021	16 088 231,81	24 620,30	16 112 852,11
Umorzenie na	1.1.2021	7 840 548,44	16 495,30	7 857 043,74
Zwiększenia		3 085 170,13	8 125,00	3 093 295,13
- amortyzacja		3 085 170,13	8 125,00	3 093 295,13
Umorzenie na	31.12.2021	10 925 718,57	24 620,30	10 950 338,87
Stan na	1.1.2021	-	9 620,30	9 620,30
Stan na	31.12.2021	5 162 513,24	-	5 162 513,24

6. Rzeczowe aktywa trwałe – zmiany w ciągu roku obrotowego

		Grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu lądowe i wodne	Inne środki trwałe	Razem
		zł	zł	zł	zł	zł	zł
Wartość brutto na	1.1.2021	38 342,44	198 055,97	1 076 501,91	1 044 591,30	1 728 949,50	4 086 441,12
Zwiększenia:		-	-	29 083,74	260 543,90	30 000,00	319 627,64
- nabycie		-	-	29 083,74	260 543,90	30 000,00	319 627,64
Zmniejszenia:		-	-	(36 132,34)	(800 000,00)	(385 627,18)	(1 221 759,52)
- sprzedaż		-	-	-	(800 000,00)	(385 627,18)	(1 185 627,18)
Wartość brutto na	31.12.2021	38 342,44	198 055,97	1 069 453,31	505 135,20	1 373 322,32	3 184 309,24
Umorzenie na	1.1.2021	-	115 312,31	960 847,27	121 836,00	638 677,60	1 836 673,18
Zwiększenia:		-	31 551,40	28 590,29	163 627,65	54 567,63	278 336,97
- amortyzacja		-	31 551,40	28 590,29	163 627,65	54 567,63	278 336,97
Zmniejszenia:		-	-	(36 132,34)	(120 000,00)	(215 627,18)	(371 759,52)
- sprzedaż		-	-	-	(120 000,00)	(215 627,18)	(335 627,18)
- likwidacja		-	-	(36 132,34)	-	-	(36 132,34)
Umorzenie na	31.12.2021	-	146 863,71	953 305,22	165 463,65	477 618,05	1 743 250,63
Wartość netto		-	-	-	-	-	-
Stan na	1.1.2021	38 342,44	82 743,66	115 654,64	922 755,30	1 090 271,90	2 249 767,94
Stan na	31.12.2021	38 342,44	51 192,26	116 148,09	339 671,55	895 704,27	1 441 058,61

Grupa Kapitałowa WAN S.A.

5

Informacja dodatkowa za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021r.

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

7. Rzeczowe aktywa trwałe – według tytułów własności

	31.12.2021	31.12.2020
	zł	zł
Środki trwałe własne	1 441 058,61	2 249 767,94
Razem środki trwałe w ewidencji bilansowej	1 441 058,61	2 249 767,94
	31.12.2021	31.12.2020
	zł	zł
Środki trwałe używane na podstawie umów leasingu	377 365,44	1 127 497,34
Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych środków trwałych używanych na podstawie umów leasingowych	377 365,44	1 127 497,34

Bilansowa wartość gruntów wynosi 100 551,66 zł., w tym:

-w użytkowaniu wieczystym wynosi 98 209,22 zł, z czego grunty o wartości 36 000,00 zł ujęte są jako środki trwałe, grunty o wartości 62 209,22 zł prezentowane są jako nieruchomości inwestycyjne i wyceniane są do wartości godziwej.

-własność gruntu w wysokości 2 342,44 ujęta jest w środkach trwałych.

Stan gruntów użytkowanych wieczyście	Stan 31.12.2021 r. zł
Stacja energetyczna	36 000,00
Razem grunty	36 000,00
Gdańsk Okopowa	41 827,50
Al. Jana Pawła II 80	20 381,72
Razem nieruchomości inwestycyjne	62 209,22
Razem	98 209,22

8 Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

Nakłady na niefinansowe aktywa trwałe, w tym również nieruchomości, w roku bieżącym wyniosły 559 947,64 zł i poniesione były w normalnym toku działalności.

Grupa w bieżącym roku nie poniosła nakładów na ochronę środowiska.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego Grupa nie planuje nakładów na niefinansowe aktywa trwałe lub na ochronę środowiska w kolejnym roku obrotowym.

9 Inwestycje długoterminowe – zmiany w ciągu roku obrotowego

	Nieruchomości	Udziały i akcje	Pożyczki udzielone w pozostałych jednostkach	Inne inwestycje długoterminowe	Razem
	zł	zł	zł	zł	zł
Stan na 01.01.2021	342 513 979,25	88 880,00	1 142 794,99	1 172 445,23	333 228 938,41
Zwiększenia	55 044 901,80	-	-	760 000,00	55 804 901,80
- przeszacowanie	18 514 891,48	-	-	-	18 514 891,48
- udzielenie/nabycie	240 320,00	-	-	760 000,00	1 000 320,00
- przeniesienie	36 289 690,32	-	-	-	36 289 690,32
Zmniejszenia	(70 649 232,45)	-	(1 142 794,99)	-	(71 792 027,44)
- sprzedaż/splata	(3 130 024,45)	-	(1 142 794,99)	-	(4 272 819,44)
- przeniesienie	(67 519 208,00)	-	-	-	(67 519 208,00)
Stan na 31.12.2021	326 909 648,60	88 880,00	-	1 932 445,23	328 930 973,83

Grupa Kapitałowa WAN S.A.

6

Informacja dodatkowa za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021r.
Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)
10 Inne krótkoterminowe aktywa finansowe

Krótkoterminowe aktywa finansowe obejmują: lokaty bankowe i środki zgromadzone na rachunkach bankowych w łącznej kwocie 33 942 852,22 zł. oraz udzielone pożyczki w wysokości 247 710,55 zł.

	Udzielone pożyczki
	zł
Stan na 01.01.2021	1 238 801,45
Zwiększenia	105 570,21
- przeszacowanie	25 570,21
- udzielenie	80 000,00
Zmniejszenia	(1 096 661,11)
- przeszacowanie	(54 589,83)
- spłata	(1 042 071,28)
Stan na 31.12.2021	247 710,55

11 Zapasy

	31.12.2021	31.12.2020
		zł
Materialy		
Troszkowo gm. Bisztynek	1 561 756,00	1 561 756,00
Milanówek, ul. Ludna	-	574 820,00
Kraków, ul. Powstańców Śląskich	4 154 956,64	4 154 956,64
Langiewicza/Ląkowa Mińsk Mazowiecki	-	3 500 000,00
Adamowice działka nr 89, gm.Mszczonów	-	4 207 250,00
Adamowice działka nr 90, gm.Mszczonów	-	2 312 325,59
Wola Pękoszewska, gm.Kowiesy	-	6 943 108,00
Pieńki Osuchowskie, gm.Mszczonów	4 578 405,15	4 207 250,00
Chrzczonowice gm. Kowiesy	-	1 762 150,00
Chrzczonowice, gm.Kowiesy	-	3 523 778,80
Cisówka, gm.Stanisławów	229 099,74	229 099,74
Warszawa, Herbowia	800 000,00	756 929,13
Niepiekła gm. Załuski	-	1 790 000,00
Węgorzewo ul. Mała 5	3 473 827,08	3 439 827,08
Węgorzewo , ul. 3 Maja	62 025,00	62 025,00
Płock, ul. Popłacińska 42	-	2 057 706,33
Park Chojnów Solec etap II	8 071 797,00	8 071 797,00
Warszawa, ul Poleczki	1 769 110,00	1 769 110,00
Kraków,ul. Nartutowicza 23	523 302,00	523 302,00
Warszawa, ul Sporna	-	3 205 440,00
Pęchery, Łbiska	311 332,00	311 332,00
Razem	25 535 610,61	54 963 963,31

Grupa Kapitałowa WAN S.A.

7

Informacja dodatkowa za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021r.
Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)
Zapasy cd.

Towary	31.12.2021	31.12.2020
Płock, ul. Popłacińska 42	0,00	22 320 557,77
Warszawa, ul. Hanki Czaki 2 lokale mieszkalne	6 103 562,01	6 103 562,01
Park Chojnów Solec ul. Anyżkowa	451 556,00	451 556,00
Węgorzewo ul. Mała 6 lokale mieszkalne	693 877,05	2 268 563,61
Węgorzewo ul. Mała 6 lokale usługowe	2 821 474,70	2 704 450,00
Warszawa Czemiowiecka lokale usługowe	12 266 138,00	-
Niepiekła gm. Załuski	1 798 404,00	-
Adamowice działka nr 89, gm. Mszczonów	4 212 190,00	-
Adamowice działka nr 90, gm. Mszczonów	2 318 165,59	-
Pozostałe	659 636,88	232 090,77
	31 325 004,23	34 080 780,16

Półprodukty i produkty w toku	31.12.2021	31.12.2020
Łódź ul. Biegunowa etap II, III, IV (w tym alokacja ceny nabycia spółki posiadającej zapas)	33 717 739,58	51 281 787,72
Warszawa, Marymoncka 8	9 762 202,24	9 724 062,61
Milanówek ul. Ludna	3 331 069,05	-
Mińsk Mazowiecki Srebrzysta Polana	4 021 451,87	-
Warszawa ul. Dzika	24 510 169,00	24 510 169,00
Warszawa, ul. Sporna	6 933 322,91	-
Razem	82 275 954,65	85 516 019,33

W dniu 18 grudnia 2019 roku Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie (dalej: „WSA”) wyrokiem w sprawie o sygnaturze akt VII SA/Wa 1095/19 uchylił decyzję Wojewody Mazowieckiego z dnia 26 marca 2019 roku o nr 523/OPON/2019 zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą spółce pod firmą WAN S.A. pozwolenia na budowę Inwestycji Marymoncka 8 w Warszawie.

Od ww. wyroku spółka pod firmą WAN S.A. w dniu 24 lutego 2020 roku złożyła skargę kasacyjną wraz z wnioskiem o uzupełnienie zaskarżonego wyroku poprzez rozstrzygnięcie o pozostawieniu skutków prawnych uchylonej decyzji do czasu uprawomocnienia się wyroku względnie wydanie postanowienia przywracające skutki uchylonej decyzji do czasu uprawomocnienia się wyroku. Podobną skargę złożył również Wojewoda Mazowiecki.

W skardze kasacyjnej złożony został również wniosek o rozpoznanie sprawy przez WSA na podstawie art. 179a ppsa, tj. w trybie autokontroli w razie uznania, że podstawy skargi są oczywiście uzasadnione oraz wniosek o rozpoznanie jej przez Naczelny Sąd Administracyjny (dalej: NSA) bez wyznaczania rozprawy. W skardze kasacyjnej zarzucono naruszenie prawa materialnego i przepisów postępowania mogących mieć istotny wpływ na wynik sprawy.

Wyrokiem z dnia 01 lipca 2021 r., sygn. akt: II OSK 2184/20 NSA oddalił skargę kasacyjną zmieniając uzasadnienie wyroku WSA w ten sposób, że uznał jedynie naruszenie prawa własności Wspólnoty Mieszkaniowej Apartamenty Marymoncka 6 (sprawa iniekcji pod budynkiem sąsiednim bez dysponowania nieruchomością na cele budowlane) ale przyjął, że nie doszło do naruszenia planu miejscowego, gdyż nieruchomość objęta wnioskiem jest położona w obszarze zabudowy śródmiejskiej.

Mając na uwadze powyższe WAN S.A. wystąpił do Wojewody Mazowieckiego z wnioskiem o udzielenie pozwolenia na budowę dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym na działkach nr 33/2, 44/2, 44/4, 44/6 i 79/4 z obrębem 7-04-07 przy ul. Marymonckiej w Warszawie.

W piśmie z dnia 30.12.2021 r. doręczonym w dniu 5.01.2022 r. Wojewoda Mazowiecki wezwał do uzupełnienia braków projektu budowlanego w terminie 2 miesięcy.

Obecnie Spółka po uzupełnieniu braków oczekuje wydania decyzji o pozwoleniu na budowę zgodnej z pierwotnym wnioskiem.

Grupa Kapitałowa WAN S.A.

8

Informacja dodatkowa za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021r.
Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

Produkty gotowe	31.12.2021	31.12.2020
Kraków, Apartamenty Snyderska	-	4 325 465,25
Kraków, Apartamenty Wielicka I etap	2 295 719,22	3 057 853,63
Razem	2 295 719,22	7 383 318,88

Zaliczki na dostawy	31.12.2021	31.12.2020
Pozostałe zaliczki na dostawy	17 562,35	18 715,82
Razem	17 562,35	18 715,82

Nakłady poniesione w 2021 roku na nieruchomości położone w Warszawie znajdujące się w produkcji w toku są prezentowane w rozliczeniach międzyokresowych czynnych do czasu realizacji umowy GRI.

	Materiały	Półprodukty i produkty w toku	Produkty gotowe	Towary	Zaliczki na dostawy	Razem
	zł	zł	zł	zł	zł	zł
01.01.2021	54 963 963,31	85 516 019,33	7 383 318,88	34 080 780,16	18 715,82	181 962 797,50
Zwiększenia	1 521 591,22	31 414 819,86	34 654 884,54	81 975 546,84	-	149 566 842,46
- nabycie	1 521 591,22	23 319 068,12	-	14 456 338,84	-	39 296 998,18
- przeniesienie	-	8 095 751,74	34 654 884,54	67 519 208,00	-	110 269 844,28
Zmniejszenia	(30 949 943,92)	(34 654 884,54)	(39 742 484,20)	(84 731 322,77)	(1 153,47)	(190 079 788,90)
- zwrot	-	-	-	-	(1 153,47)	(1 153,47)
- sprzedaż	(4 207 250,00)	-	(39 742 484,20)	(62 728 375,58)	-	(106 678 109,78)
- przeniesienie	(26 742 693,92)	(34 654 884,54)	-	(22 002 947,19)	-	(83 400 525,65)
31.12.2021	25 535 610,61	82 275 954,65	2 295 719,22	31 325 004,23	17 562,35	141 449 851,06

12 Odpisy aktualizujące wartość należności

	31.12.2021	31.12.2020
	zł	zł
Stan na początek roku	17 386 168,49	17 589 671,54*
Zwiększenia	239 234,94	124 340,66
Korekta uprzednio dokonanego odpisu (rozwiązanie)	-	(327 843,71)
Wyłączenie z konsolidacji	(138 827,30)	-
Stan na koniec roku	17 486 576,13	17 386 168,49

Grupa w 2021 roku dokonywała odpisów aktualizujących wartości należności.

* Ze względu na korektę szacowanego odpisu z lat ubiegłych została zmieniona nota za 2020 rok.

Kwota zamiany wynosi 7 558 807,21 zł

13 Inne należności krótkoterminowe

	Kaucje zabezpieczające płatności rat kredytu	Inne należności krótkoterminowe	Razem
	zł	zł	zł
Stan na 01.01.2021	175 000,00	1 396 982,81	1 571 982,81
Zwiększenia	-	532 753,42	532 753,42
- wpłata	-	532 753,42	532 753,42
Zmniejszenia	-	-	-
Stan na 31.12.2021	175 000,00	1 929 736,23	2 104 736,23

Grupa Kapitałowa WAN S.A.

9

Informacja dodatkowa za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021r.
Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)
14 Rozliczenia międzyokresowe czynne

	31.12.2021	31.12.2020
	zł	zł
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 009 626,11	8 794 177,87
	7 009 626,11	8 794 177,87
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne		
Opłacone ubezpieczenia oraz inne do rozliczenia w czasie	394 011,07	74 151,64
Poniesione nakłady do rozliczenia w przyszłym okresie	1 500 806,91	2 626 067,68
	1 894 817,98	2 700 219,32
	8 904 444,09	11 494 397,19

15 Kapitał zakładowy Jednostki dominującej

Kapitał zakładowy Spółki na 31 grudnia 2021 r. składał się z 96 tysięcy akcji o wartości nominalnej 100 zł każda.

Na 31 grudnia 2021 r. akcjonariuszami Spółki byli:

Anwit Sp. z o.o. posiada łącznie 68.712 akcji, tj. 71,58 % kapitału zakładowego WAN S.A.,
 W.A. Inwestycje Sp. z o.o. posiada 27.288 akcji, tj. 28,42 % kapitału zakładowego WAN S.A.

16 Rezerwy na zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego – zmiany w ciągu roku obrotowego

	zł
Stan na 1.01.2021	32 920 342,35
-Utworzone	7 471 036,95
-Wykorzystane	(5 039 143,88)
-Rozwiązane	(2 684 025,12)
Stan na 31.12.2021	32 668 210,30

17 Zobowiązania długoterminowe – struktura czasowa według wymagalności

Kredyty i pożyczki	31.12.2021	31.12.2020
	zł	zł
• powyżej 1 roku do 3 lat	21 900 361,29	54 021 892,76
• powyżej 3 do 5 lat	44 416 681,63	42 718 529,70
• powyżej 5 lat	6 710 218,33	6 679 750,61
	73 027 261,25	103 420 173,07

18 Zobowiązania finansowe długoterminowe – charakterystyka instrumentów finansowych

W 2021 r. nie pojawiły się nowe instrumenty finansowe.

Grupa Kapitałowa WAN S.A.

10

Informacja dodatkowa za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021r.
Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)
19 Zobowiązania krótkoterminowe

	31.12.2021	31.12.2020
	zł	zł
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe	71 910 994,67	108 136 425,47
- zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek - część krótkoterminowa	29 901 088,43	58 760 947,73
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług	11 189 591,31	10 501 309,74
- zobowiązania z tytułu podatków, ubezpieczeń i innych świadczeń	10 905 340,65	1 245 942,69
- zaliczki otrzymane na poczet sprzedaży lokali mieszkalnych	12 089 505,18	31 006 848,21
- otrzymane kaucje, inne	7 825 469,10	6 621 355,68
- fundusze specjalne	-	21,42

20 Informacje o odsetkach naliczonych od dłużnych instrumentów finansowych, pożyczek udzielonych i należności własnych

Przychody z tytułu odsetek finansowych w roku wynosiły: 175 012,02 zł. z czego:

Przychody z tytułu odsetek	2021	2020
	zł	zł
Odsetki otrzymane	113 957,31	187 884,01
Odsetki niezrealizowane	0,00	20 607,09
Razem	113 957,31	208 491,10

21 Koszty z tytułu odsetek od zobowiązań finansowych

Koszty odsetek od zobowiązań finansowych wyniosły:

	2021	2020
	zł	zł
• zapłacone odsetki od kredytów bankowych wyniosły	3 380 587,67	3 705 987,09
• pozostałe zapłacone odsetki	116 905,39	11 181,97
• zapłacone odsetki od pożyczek wyniosły	9 232,73	-
• odsetki z tytułu wyceny kredytów i pożyczek	-	4 131,07
	3 506 725,79	3 721 300,13

22 Przychody i koszty finansowe inne

Inne przychody finansowe	2021	2020
	zł	zł
Wycena różnic kursowych od kredytów i pożyczek	2 647 900,11	-
Dodatnie różnice kursowe	1 914,80	30 271,23
Razem	2 649 814,91	30 271,23

Grupa Kapitałowa WAN S.A.

11

Informacja dodatkowa za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021r.

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

Inne koszty finansowe	2021	2020
	zł	zł
Inne koszty bankowe (prowizje i opłaty)	1 007 866,48	353 319,63
Różnice kursowe od kredytów i pożyczek	2 506 289,47	761 512,28
Wycena różnic kursowych od kredytów i pożyczek	177 381,90	9 629 197,84
Razem	3 691 537,85	10 744 029,75

23 Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Działalność Grupy WAN narażona jest na różnego rodzaju ryzyko finansowe: ryzyko rynkowe (obejmujące ryzyko walutowe, ryzyko cenowe i ryzyko zmiany stopy procentowej), ryzyko kredytowe i ryzyko płynności. Ryzyko finansowe wiąże się z następującymi instrumentami finansowymi: należnościami handlowymi, środkami pieniężnymi i ekwiwalentami środków pieniężnych, zobowiązaniami handlowymi i innymi zobowiązaniami oraz z finansowaniem zewnętrznym. Polityka rachunkowości dotycząca tych instrumentów finansowych jest opisana poniżej.

Ryzykiem finansowym zajmuje się Zarząd, który stale monitoruje sytuację na rynku w celu określenia i oceny ryzyka kursowego i ryzyka stopy procentowej.

- Ryzyko walutowe

Grupa WAN prowadzi swoją działalność w obrębie Polski, w związku z czym ryzyko walutowe jest ograniczone. Z racji, iż większość kredytów i pożyczek wyrażona jest w EUR, istnieje pewne ryzyko związane ze zmianami kursów. Kluczowym mitygantem dla tego rodzaju ryzyka jest fakt uzyskiwania większości przychodów w EUR.

Ryzyko walutowe oceniane jest przez kierownictwo na zasadach ogólnych oraz na zasadzie indywidualnej. Jeśli kierownictwo uważa, że ryzyko indywidualne lub łączne może mieć istotny wpływ na działalność, podejmuje odpowiednie działania.

- Ryzyko cenowe

Grupa WAN jest narażona na ryzyko zmian cen nieruchomości i warunków ich wynajmu. Duże rozdrobnienie najemców oraz wieloletnie umowy najmu zabezpieczają Spółki z Grupy WAN przed ryzykiem gwałtownej zmiany wynajmowanej powierzchni lub stawek najmu, co z kolei wpłynęłoby na spadek wartości nieruchomości.

Atrakcyjne nieruchomości w portfelu, wieloletnie umowy najmu ze stabilnymi podmiotami, spowodowały, że wartości nieruchomości komercyjnych nie uległy istotnym zmianom, a tam gdzie zmiany się pojawiły, były to wzrosty wartości.

W obszarze mieszkaniowym, stale rosnący popyt w 2021 roku, powodował, iż Grupa WAN realizując swoje projekty w tym obszarze, mogła poprawiać efektywność marżową, a tym samym znacząco ograniczać ryzyko cenowe.

- Ryzyko związane ze zmianami stóp procentowych dotyczące przepływów pieniężnych i wartości godziwej

Ryzyko zmian stóp procentowych wynika z długoterminowych kredytów i pożyczek. Kredyty i pożyczki emitowane według zmiennej stopy procentowej narażają Spółki z Grupy WAN na ryzyko stopy procentowej w odniesieniu do przepływów pieniężnych. Większość kredytów Spółki zaciągnięta jest w EUR. W 2021 r. oprocentowanie na rynku EUR ustabilizowane było na bardzo niskim poziomie. Znacznie niższe oprocentowanie kredytów w EUR niż kredytów w PLN oraz bardziej stabilna sytuacja w strefie Euro powodowało, iż ryzyko gwałtownej zmiany (podniesienia) stóp procentowych jest ograniczone.

Grupa Kapitałowa WAN S.A.

12

Informacja dodatkowa za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021r.

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym c.d.

Narażenie Grupy WAN na ryzyko wartości godziwej związane ze stopami procentowymi oraz ryzyko przepływów pieniężnych związane ze stopami procentowymi jest okresowo monitorowane przez

Zarząd i Radę Nadzorczą. Grupa wnikliwie analizuje narażenie na ryzyko zmiany stóp procentowych i możliwy wpływ wahań stóp procentowych obowiązujących na rynku na jej sytuację finansową i przepływy pieniężne.

Przeprowadza się symulację różnych scenariuszy, biorąc pod uwagę refinansowanie, odnawianie istniejących pozycji, finansowanie alternatywne i zabezpieczenia. Symulację przeprowadza się

okresowo w celu sprawdzenia, czy maksymalna potencjalna strata mieści się w limicie określonym przez Zarząd.

- Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe związane jest przede wszystkim ze środkami pieniężnymi i ich ekwiwalentami, a także z należnościami. Ryzyko to występuje w większości w obszarze najmu. Grupa WAN zarządza poziomem ryzyka kredytowego centralnie w odniesieniu do całej grupy, ustalając poziomy akceptowanego ryzyka w odniesieniu do każdego Najemcy. Ryzyko to monitoruje się z częstotliwością miesięczną w oparciu o tryb i zasady wdrożone w Grupie Ryzyko kredytowe związane z dłużnikami z tytułu najmu jest ograniczane dzięki depozytom kaucyjnym lub gwarancjom.

- Jakość kredytowa aktywów finansowych

Z uwagi na charakter działalności Grupy WAN, dla klientów nie określa się limitów kredytowych. W celu zakupu mieszkań należy dokonać pełnej płatności przed podpisaniem ostatecznej umowy sprzedaży. W celu najmu powierzchni biurowych spółka na partnerów wybiera wyłącznie doświadczonych i dobrze znanych na rynku spółki.

Jakość kredytową klientów handlowych ocenia się biorąc pod uwagę ich sytuację finansową, doświadczenia z przeszłości oraz inne czynniki, wykorzystując różne źródła informacji (media, wyspecjalizowane witryny internetowe, ogłoszenia innych uczestników rynku itp.). Należności od klientów handlowych są co miesiąc kontrolowane przez kierownictwo Grupy WAN.

- Ryzyko utraty płynności

Ostrożne zarządzanie ryzykiem utraty płynności opiera się na utrzymywaniu odpowiedniego poziomu środków pieniężnych i ciągłym monitorowaniu sytuacji finansowej.

24 Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów

Wyszczególnienie	2021 zł	2020 zł
Przychody ze sprzedaży produktów	28 024 587,29	22 496 661,24
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	102 075 699,38	25 739 780,85
Przychody ze sprzedaży ogółem	130 100 286,67	48 236 442,09

Przychody zrealizowane przez Grupę w badanym roku obrotowym w całości zrealizowane były na rynku krajowym z wykonywania projektów budowlano-inwestycyjnych oraz wynajmu powierzchni.

Grupa Kapitałowa WAN S.A.

13

Informacja dodatkowa za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021r.
Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)
25 Pozostałe przychody i koszty operacyjne

Inne przychody operacyjne	2021	2020
	zł	zł
Wyceny nieruchomości	19 983 209,17	11 969 288,52
Naliczone kary, odszkodowania	2 658 000,00	182 704,05
Rozwiązanie rezerw i odpisów aktualizujących	961 827,14	75 100,19
Zwroty kosztów sądowych	-	28 377,32
Roczne korekty VAT w związku ze zmianą proporcji	-	285,00
Pozostałe przychody operacyjne	175 930,07	18 907,27
Przychody związane z Tarczą-Covid	970 218,10	278 225,36
Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	59 717,54
Razem	24 749 184,48	12 612 605,25

Inne koszty operacyjne	2021	2020
	zł	zł
Spisane wierzytelności w związku z restrukturyzacją	639 452,25	-
Roczne korekty VAT w związku ze zmianą proporcji	36 550,00	495 455,00
Odpis wartości firmy	3 053 051,80	-
Odpisy aktualizujące należności	238 312,44	3 677,44
Oplaty sądowe i komornicze	38 623,00	132 940,20
Kary	17 206,80	45,00
Utworzenie rezerw	392 949,00	563 900,00
Wyceny nieruchomości	1 392 967,00	3 845 955,28
Pozostałe koszty operacyjne	341 446,24	7 234,76
Razem	6 150 558,53	5 049 207,68

26 Podatek dochodowy

Grupa Kapitałowa nie jest podatnikiem podatku dochodowego w rozumieniu ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

Podatek wyliczony na podstawie stawek CIT obowiązujących poszczególne Spółki.

Władze podatkowe mogą w przeprowadzić kontrole ksiąg rachunkowych i rozliczeń podatkowych w ciągu 5 lat od zakończenia roku, w którym złożono deklaracje podatkowe i obciążyć Spółki z Grupy dodatkowym wymiarem podatku wraz z karą i odsetkami. W opinii Zarządu Jednostki dominującej nie istnieją okoliczności wskazujące na możliwość powstania istotnych zobowiązań z tego tytułu.

27 Podatek odroczony

	31.12.2021	31.12.2020
Dodatkowe różnice przejściowe między wykazaną w księgach rachunkowych wartością aktywów, a ich wartością podatkową, w tym:	zł	zł
1 Wycena nieruchomości	154 641 753,47	155 973 037,96
Wycena kaucji zabezpieczających płatności rat		
2 kredytów	32 368,42	32 368,42
3 Kary umowne	14 296 437,57	14 296 437,57
4 Wynik na wniesieniu aportu w postaci ZCP	2 963 115,79	2 963 115,79
Wycena pożyczek udzielonych podmiotom		
5 powiązanym	4 273,68	-
Razem dodatnie różnice przejściowe	171 937 948,94	173 264 959,74
Rezerwa na podatek dochodowy odroczony (według stawki (19%/19%))	32 668 210,30	32 920 342,35

Grupa Kapitałowa WAN S.A.

14

Informacja dodatkowa za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021r.

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

Podatek odroczony c.d.

Ujemne różnice przejściowe między wykazaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów, a ich wartością podatkową, w tym:			
	31.12.2021	31.12.2020	
1 Wycena nieruchomości	1 700 691,81	3 497 576,37	
Wycena wartość podatkowa przedmiotu leasingu w			
2 WAN LEASING Sp. z o.o.	6 442 321,95	6 989 409,63	
3 Koszty badania sprawozdania, wycen, pozostałe	160 668,42	160 000,00	
4 Odpisy aktualizujące	18 246 837,82	22 397 696,12	
5 Wycena rezerw na przyszłe koszty	266 181,12	503 039,79	
6 Wycena odsetek od kredytów i pożyczek	10 524 021,05	11 751 052,02	
7 Wycena różnic kursowych od kredytów	432 178,95	986 374,79	
Razem ujemne różnice przejściowe	37 265 660,55	46 285 148,72	
Aktywa z tytułu podatku dochodowego odroczonego (19%/19%)	7 080 475,11	8 794 177,87	

28 Struktura środków pieniężnych dla potrzeb skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych

	31.12.2021	31.12.2020
	zł	zł
Środki pieniężne w kasie	106 664,30	710 323,02
Środki pieniężne na rachunkach bankowych	28 747 480,45	33 303 011,68
Środki pieniężne na rachunkach VAT	5 088 707,47	3 236,21
Inne aktywa pieniężne	6 009,00	
	33 942 852,22	34 022 579,91
Krótkoterminowe aktywa finansowe zaklasyfikowane dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych do środków pieniężnych	-	-
Razem środki pieniężne dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych	33 942 852,22	34 022 579,91

29 Działalność zaniechana

W trakcie roku obrotowego jednostki powiązane nie zaniechały i nie planują zaniechania prowadzenia działalności.

Grupa Kapitałowa WAN S.A.

15

Informacja dodatkowa za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021r.

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

30 Zobowiązania warunkowe

	Nieruchomość	Zabezpieczenie
Warszawa, Aleja Jana Pawła II 80	1 WA4M/00235496/4 (WAN LEASING Sp. z o.o.) VI, WA4M/00234838/7 (WAN LEASING Sp. z o.o.) VII, WA4M/00234839/4 (WAN S.A.) VIII, WA4M/00234840/4 (WAN LEASING Sp. z o.o. sprzedaż od WAN S.A. 22.12.2020)	- hipoteka łączna umowna do kwoty 19.650.000,00 (dziewiętnaście milionów sześćset pięćdziesiąt tysięcy) euro na rzecz mBanku S.A. jako zabezpieczenie kredytu z dnia 17 listopada 2015 roku
	3 WA4M/00306497/0 (WAN LEASING Sp. z o.o. sprzedaż od WAN S.A. 27.01.2021)	
	10 WA4M/00344820/2 (WAN LEASING Sp. z o.o.)	
	10A WA4M/00344819/2 (WAN LEASING Sp. z o.o.)	- hipoteka łączna umowna do kwoty 7.740.000,00 (siedem milionów siedemset czterdzieści tysięcy) złotych na rzecz mBanku S.A. z tytułu Umowy Hedgingowej do umowy kredytu z dnia 17 listopada 2015 roku (umowa ramowa i transakcji nr N1/10668/15 oraz 17/119/15/Z/ND).
	11 WA4M/00346542/3 (WAN LEASING Sp. z o.o.)	
	11A WA4M/00346461/1 (WAN LEASING Sp. z o.o.)	
	12 WA4M/00346543/0 (WAN LEASING Sp. z o.o.)	
	12A WA4M/00346544/7 (WAN LEASING Sp. z o.o.)	- hipoteka łączna umowna do kwoty 18.000.000,00 (osiemnaście milionów) złotych na rzecz mBanku S.A. z tytułu Umowy Kredytowej Umbrella Facility jako zabezpieczenie wszelkich obecnych i przyszłych wierzytelności Banku z umowy kredytowej Nr 02/104/08/Z/VU z dnia 23 kwietnia 2008 R.
	17 WA4M/00306401/1 (WAN TRADE Sp. z o.o.)	
	OSTATNIA Z HIPOTEK NA 12.000.000 ZŁ	
Warszawa, Aleja Jana Pawła II 80	157 WA4M/00306307/2 (WAN S.A.)	
	158 WA4M/00344823/3 (WAN S.A.)	

Grupa Kapitałowa WAN S.A.

16

Informacja dodatkowa za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021r.

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

Zobowiązania warunkowe c.d.

<u>Warszawa,</u> <u>Czerniewiecka</u> <u>9</u>	I WA2M/00433834/0	hipoteka zwykła w kwocie 500.000,00 EUR; hipoteka kaucyjna do kwoty 50.000,00 EUR; na rzecz Banku mBank S.A. - kredyt
	II WA2M/00433835/7	hipoteka zwykła w kwocie 600.000,00 EUR; hipoteka kaucyjna do kwoty 60.000,00 EUR; na rzecz Banku mBank S.A. - kredyt
	III WA2M/00433836/4	hipoteka zwykła w kwocie 250.000,00 EUR; hipoteka kaucyjna do kwoty 25.000,00 EUR; na rzecz Banku mBank S.A. - kredyt
	IV WA2M/00433837/1	hipoteka zwykła w kwocie 600.000,00 EUR; hipoteka kaucyjna do kwoty 60.000,00 EUR; na rzecz Banku mBank S.A. - kredyt
	V WA2M/00433838/8	hipoteka zwykła w kwocie 600.000,00 EUR; hipoteka kaucyjna do kwoty 60.000,00 EUR; na rzecz Banku mBank S.A. - kredyt
	VI WA2M/00433839/5	hipoteka zwykła w kwocie 530.000,00 EUR; hipoteka kaucyjna do kwoty 53.000,00 EUR; na rzecz Banku mBank S.A. - kredyt
	VII WA2M/00433841/2	hipoteka zwykła w kwocie 80.000,00 EUR; hipoteka kaucyjna do kwoty 8.000,00 EUR; na rzecz Banku mBank S.A. - kredyt
<u>Warszawa,</u> <u>Hanki Czaki 4</u>	lok. I WA1M/00450123/1 (WAN 35 Sp. z o. o.) Lok II WA1M/00450124/8 (WAN 35 Sp. z o. o.) Lok III WA1M/00450125/5 (WAN 35 Sp. z o. o.) Lok Nr 1. WA1M/00450192/5 (WAN S.A.) brak hipotek dział IV KW czysty	Hipoteka umowna łączna 6300000,00 (sześć milionów trzysta tysięcy) EUR kredyt i kapitał oraz należności uboczne z Umowy Kredytu Nr 788/2018/00000051/00 Z DNIA 11.10.2018 R. ING Bank Śląski brak hipotek dział IV KW czysty

Grupa Kapitałowa WAN S.A.

17

Informacja dodatkowa za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021r.

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

Zobowiązania warunkowe c.d.

Hank Czaki 2		
	<p>Lokal Nr I WA1M/00450113/8</p> <p>(WAN 35 Sp. z o. o.)</p> <p>Lokal Nr II WA1M/00450114/5 (WAN 35 Sp. z o. o.)</p> <p>Lokal Nr III WA1M/00450115/2 (WAN 35 Sp. z o. o.)</p> <p>Lokal IV WA1M/450116/9 (WAN 35 Sp. z o. o.)</p> <p>Lokal V WA1M/450117/6 (WAN 35 Sp. z o. o.)</p> <p>Lokal VI WA1M/00450118/3 (WAN 35 Sp. z o. o.)</p> <p>Lokal VII WA1M/00450119/0 (WAN 35 Sp. z o. o.)</p> <p>Lokal VIII WA1M/00450120/0 (WAN 35 Sp. z o. o.)</p> <p>Lokal IX WA1M/00450121/7 (WAN 35 Sp. z o. o.)</p> <p>Lokal X WA1M/00450122/4 (WAN 35 Sp. z o. o.)</p> <p>Lokal 57 WA1M/005168/08 WAN S.A. (hipotek czysta – brak obciążeń)</p> <p>Lokal 106 WA1M/00516806/4 WAN S.A. (hipotek czysta – brak obciążeń)</p> <p>Lokal G2/01 WA1M/00516809/5 WAN S.A. (hipotek czysta – brak obciążeń)</p> <p>Lokal G3/01 WA1M/00516807/1 WAN S.A. (hipotek czysta – brak obciążeń)</p>	<p>Hipoteka umowna łączna 6.300.000,00 (sześć milionów trzysta tysięcy) EUR kredyt i kapitał oraz należności uboczne z Umowy Kredytu Nr 788/2018/00000051/00 Z DNIA 11.10.2018 R.(dla lokali od I do X)</p> <p>ING Bank Śląski</p> <p>hipotek czysta – brak obciążeń</p> <p>hipotek czysta – brak obciążeń</p> <p>hipotek czysta – brak obciążeń</p>

Grupa Kapitałowa WAN S.A.

18

Informacja dodatkowa za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021r.

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

Zobowiązania warunkowe c.d.

<u>WAN 2</u> <u>Taneczna</u>	Onyx WA2M/00451880/9 Wan 2 Sp. z o.o.	Hipoteka Umowna 4.950.000,00 (cztery miony dziewięćset pięćdziesiąt tysięcy) EUR Kapitał kredytu, odsetki i inne koszty z Umowy Kredytu Nr 15/0003 z dnia 11 marca 2015 Wierzytelność zabezpieczona hipotecznymi listami zastawnymi pod pozycja nr 7549 mBank Hipoteczny
<u>WAN 44</u> <u>Gdańsk</u>	GD1G/000566893/6	Hipotek umowna zwykła 7.200.000,00 eur Oprocentowanie według zmiennej stopy procentowej n dzień zawarcia umowy kredytu 6,271% w skali roku Umowa kredytowa Nr 02/106/08/D/IN z dnia 23.04.2008R. BRE bank (mBank) Hipotek umowna kaucyjna 1000.000,00 (jeden milion) EUR Odsetki, prowizje BBRE Bank (mBank)
<u>WAN 83</u> <u>Łódź</u>	LD1M/00284708/1	Hipoteka umowna 42 000 000,00 kredyt, roszczenia o odsetki, należności uboczne w tym opłaty i prowizje, umowa kredytowa nr u0003312722137, nr u0003310345866 o kredyt odnawialny w rachunku kredytowym z dnia 7 grudnia 2018 roku (splacone 31.12.2020 oraz 31.01.2021 wnioski o wykreślenie hipoteki złożone w lutym 2021) Alior Bank

Grupa Kapitałowa WAN S.A.

19

Informacja dodatkowa za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021r.

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

Zobowiązania warunkowe c.d.

<p>WAN 84 Dąbrowskiego</p>	<p>WA2M/00034818/5</p>	<p>Hipoteka Umowna 2775000,00 EUR Wierzytelność pieniężna z tytułu Umowy Kredytu Nr CRD/46963/16 Z 30.06.2016 Reiffeisen Bank Polska Hipoteka umowna 1.500 000,00ZŁ wierzytelności pieniężne z tytułu wszelkich transakcji terminowych i pochodnych zawartych w zakresie umowy ramowej transakcji terminowych i pochodnych z 30.06.2016 wraz z ewentualnymi późn. zm. oraz umowy dodatkowej transakcji zamiany z 30.06.2016 z późn. zm., roszczenia o odsetki i inne koszty postępowania, umowa ramowa transakcji terminowych i pochodnych z 30.06.2016 z późn. zm. oraz umowa dodatkowa transakcji zamiany z 30.06.2016 z późn. zm. Reiffeisen Bank Polska</p>
--------------------------------	------------------------	---

31 Wspólne przedsięwzięcia niepodlegające konsolidacji

Nie wystąpiły w Grupie kapitałowej w badanym roku wspólne przedsięwzięcia niepodlegające konsolidacji..

32 Umowy nieuwzględnione w bilansie

W roku objętym sprawozdaniem finansowym Grupa nie była stroną istotnych umów nieuwzględnionych w bilansie.

33 Założenie kontynuacji działalności w czasie COVID-19 w uwzględnieniu zdarzeń po dniu bilansowym

Na skutek pandemii wirusa SARS-CoV-2, wywołującego chorobę COVID-19, nastąpiły znaczące zakłócenia w funkcjonowaniu gospodarki w wielu regionach świata, w tym w Polsce. W związku z zagrożeniem dla zdrowia obywateli zdecydowana większość krajów Unii Europejskiej wprowadziła istotne restrykcje sanitarne, mające zapobiec epidemii. Zakłócenia gospodarcze wywołane pandemią COVID-19 miały bezprecedensową skalę i pierwotnie powodowały znaczący spadek aktywności gospodarczej, w szczególności w Europie. Rok 2021 upłynął pod znakiem budowania odporności populacyjnej, co przełożyło się na stosunkowo mniej uderzające w gospodarkę restrykcje.

Wpływ na sytuację finansową poszczególnych przedsiębiorstw jest bardzo zróżnicowany. W przypadku spółek z grupy kapitałowej WAN sytuacja jest dobra i stabilna. Jest to spowodowane strukturą przychodów.

W przypadku sprzedaży lokali mieszkaniowych nastąpiły pozytywne zmiany w strukturze popytu, co przełożyło się m.in. na wzrost cen na tym rynku.

W przypadku wynajmu lokali negatywne skutki są zminimalizowane ze względu na fakt małej ilości najemców najbardziej dotkniętych skutkami pandemii w 2021 roku. W kilku przypadkach podejmowane były decyzje indywidualne, mające na celu wsparcie najemców w trudnej sytuacji.

Grupa Kapitałowa WAN S.A.

20

Informacja dodatkowa za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021r.

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

Założenie kontynuacji działalności w czasie COVID-19 w uwzględnieniu zdarzeń po dniu bilansowym c.d.

Ponadto Polski Rząd znacząco zrewidował podejście do przeciwdziałania skutkom pandemii, czym jest praktycznie całkowita redukcja dotychczasowych obostrzeń wraz z dniem 1.03.2022 (pozostawiony został jedynie wymóg noszenia maseczek w miejscach publicznych).

Ustalając zdolność jednostki do kontynuowania działalności, Zarząd uwzględnił wszystkie informacje dostępne na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego.

34 Założenie kontynuacji działalności w okresie wojny na terytorium Ukrainy, jako zdarzeniu po dniu bilansowym

Wraz z wybuchem wojny na Ukrainie (pod koniec lutego 2022), świat opanowała niepewność co do skali konfliktu oraz jego wpływu na Świat, a przede wszystkim na gospodarki poszczególnych krajów, europejskich w szczególności. Natychmiastowe, negatywne skutki widoczne były na giełdach całego świata, z naciskiem na giełdy surowców energetycznych (ropa naftowa, gaz) oraz na rynkach walutowych. Wraz z postępem ogłaszanych i wdrażanych sankcji wobec Rosji, wahania kursów były coraz większe.

W przypadku Spółek z Grupy WAN istotną w tym zakresie jest pozycja złotego względem głównych walut, w szczególności EUR. Zaobserwowany wzrost kursu EUR, ma wpływ na ekspozycję kredytową. Aktualny poziom EUR/PLN nie wywołuje negatywnych konsekwencji o charakterze długofalowym. Zarząd oraz Rada Nadzorcza monitoruje sytuację w trybie dziennym i dysponuje narzędziami mogącymi mitygować ryzyko kursowe powodowane wojną na terenie Ukrainy.

35 Zatrudnienie

Zatrudnienie w poszczególnych grupach zawodowych na dzień 31.12.2021 r. wyniosło:

	2021	2020
	Liczba osób	Liczba osób
Stanowiska robotnicze	2	1
Stanowiska nierobotnicze	26	25
Przeciętne zatrudnienie	28	26

Grupa Kapitałowa WAN S.A.

21

Informacja dodatkowa za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021r.
Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)
36 Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

Zgodnie z § 24 ust. 2 pkt 6 Statutu Spółki, jednomyślną uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 20 maja 2020 r., powołani w skład Zarządu Spółki zostali Pani Aneta Zdulska, której powierzono funkcję Członka Zarządu oraz Pan Maciej Chrostowski, któremu powierzono funkcję Członka Zarządu. W dniu 18.10.2021 roku Pan Maciej Chrostowski został odwołany z funkcji Członka Zarządu. W dniu 2.08.2021 roku powołany w skład Zarządu Spółki został Pan Sergiusz Kulka, któremu powierzono funkcję Członka Zarządu.

Wynagrodzenie wypłacone i należne (łącznie z wynagrodzeniem z zysku) wyniosło:

	2 021	2 020
	zł	zł
WAN S.A. – Prezes Zarządu	-	144 088,96
WAN S.A. – Członek Zarządu	98 760,00	149 763,00
WAN S.A. – Członek Zarządu	245 490,00	122 000,00
WAN S.A. – Członek Zarządu	98 400,00	-
WAN 44 Sp. z o.o. - Prezes Zarządu	79 100,00	210 075,00
	521 750,00	625 926,96

*w okresie objętym konsolidacją

Rada Nadzorcza nie pobiera wynagrodzenia z tytułu umowy o pracę.

37 Transakcje z osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorujących

W 2021 roku wystąpiły następujące transakcje z osobami wchodzącymi w skład Rady Nadzorczej:

- „Kancelaria Prawna Nizioł & Partnerzy”, w którym współnikiem jest Pan Marian Nizioł, sekretarz Rady Nadzorczej WAN S.A., świadczyło usługi prawne na rzecz:
 - WAN S.A. w kwocie netto 36 000,00 zł.
 - WAN 44 Sp. z o.o. w kwocie netto 233 220,00 zł.
- „MM Nizioł – Nieruchomości Spółka Cywilna, której współnikiem jest Pan Marian Nizioł, sekretarz Rady Nadzorczej WAN S.A., świadczyło usługi prawne na rzecz:
 - SECRET II Sp. z o.o. w kwocie netto 120 000,00 zł.
 - WAN S.A. w kwocie netto 120 000,00 zł.

38 Transakcje z jednostkami powiązanymi

	31.12.2021	31.12.2020
	zł	zł
Należności z tytułu dostaw i usług, w tym:	1 278 975,41	1 608 860,54
Centromost-Stocznia Rieczna w Płocku Sp. z o.o.	1 278 975,41	1 608 860,54
Przychody z tytułu sprzedaży produktów, w tym:	1 526 168,09	1 876 845,89
Centromost-Stocznia Rieczna w Płocku Sp. z o.o.	1 526 168,09	1 876 845,89
Należności z z tytułu pożyczek udzielonych	1 057 952,85	1 057 952,85
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	12 877,24
Koszty działalności operacyjnej	-	97 106,69

Grupa Kapitałowa WAN S.A.

22

Informacja dodatkowa za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021r.

Dodatkowe informacje i objaśnienia (cd.)

W roku obrotowym objętym sprawozdaniem finansowym Grupa nie zawarła istotnych transakcji na warunkach innych niż rynkowe ze stronami powiązanymi.

39 Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

	2020	2019
	zł	zł
Badanie ustawowe w rozumieniu § 2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach *	161 000,00	159 000,00
Razem	161 000,00	159 000,00

*- podane wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania obejmuje łącznie wynagrodzenie za badanie wg PSR sprawozdania finansowego jednostkowego Spółki WAN S.A., sprawozdania skonsolidowanego Grupy WAN.

40 Inne informacje mające istotny wpływ na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy Grupy

W badanym okresie nie zidentyfikowano informacji mających istotny wpływ na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz na wynik finansowy Grupy WAN S.A.

6.2. Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2021 rok



Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania

Dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej WAN S.A.

Nasza opinia

Naszym zdaniem, załączone roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej grupy kapitałowej WAN S.A. („Grupa”), w której Jednostką dominującą jest WAN S.A. („Jednostka dominująca”) na dzień 31 grudnia 2021 r. oraz skonsolidowanego wyniku finansowego i skonsolidowanych przepływów pieniężnych Grupy za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie, przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości”) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę przepisami prawa oraz statutem Jednostki dominującej.

Przedmiot naszego badania

Przeprowadziliśmy badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej WAN S.A., które zawiera:

- skonsolidowany bilans na dzień 31 grudnia 2021 r.;
- oraz sporządzone za rok obrotowy od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r.:
- skonsolidowany rachunek zysków i strat;
 - skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym;
 - skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych, oraz
 - informację dodatkową, obejmującą wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Podstawa opinii

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów („KSB”) oraz stosownie do postanowień ustawy z dn. 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach”). Nasza odpowiedzialność zgodnie z KSB została dalej opisana w sekcji Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Niezależność

Jesteśmy niezależni od Grupy zgodnie z Międzynarodowym Kodeksem Etyki Zawodowych Księgowych (w tym Międzynarodowymi Standardami Niezależności) wydanym przez Radę Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do naszego badania sprawozdań finansowych w

PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp. k., ul. Polna 11, 00-633 Warszawa, Polska; T: +48 (22) 746 4000, F: +48 (22) 742 4040, www.pwc.com

PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp. k. wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, pod numerem KRS 0000750050, NIP 528-021-02-28. Siedzibą Spółki jest Warszawa, ul. Polna 11.



Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Grupy zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach.

Nasze podejście do badania

Podsumowanie

Zaprojektowaliśmy nasze badanie ustalając istotność i oceniając ryzyko istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego. W szczególności rozważyliśmy gdzie Zarząd Jednostki dominującej dokonał subiektywnych osądów; na przykład w odniesieniu do znaczących szacunków księgowych, które wymagały przyjęcia założeń oraz rozważenia wystąpienia przyszłych zdarzeń, które z natury są niepewne. Odnieśliśmy się również do ryzyka obejścia przez Zarząd kontroli wewnętrznej, w tym – wśród innych spraw – rozważyliśmy czy wystąpiły dowody na stronniczość Zarządu, która stanowiłaby ryzyko istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem.

Dostosowaliśmy zakres naszego badania w celu wykonania wystarczającej pracy umożliwiającej nam wydanie opinii o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jako całości, biorąc pod uwagę strukturę Grupy, procesy księgowe i kontrole oraz branżę, w której działa Grupa.

Istotność

Na zakres naszego badania miał wpływ przyjęty poziom istotności. Badanie zaprojektowane zostało w celu uzyskania racjonalnej pewności czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia. Zniekształcenia mogą powstać na skutek oszustwa lub błędu. Zniekształcenia są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje ekonomiczne użytkowników podjęte na podstawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Na podstawie naszego zawodowego osądu ustaliliśmy progi ilościowe dla istotności, w tym ogólną istotność w odniesieniu do skonsolidowanego sprawozdania finansowego jako całości. Progi te, wraz z czynnikami jakościowymi umożliwiły nam określenie zakresu naszego badania oraz rodzaj, czas i zasięg procedur badania, a także ocenę wpływu zniekształceń, zarówno indywidualnie, jak i łącznie na skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Grupy zgodnie z, przepisami Ustawy o rachunkowości przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Grupę przepisami prawa i statutem Jednostki dominującej, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uważa za niezbędną aby umożliwić sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając skonsolidowane sprawozdanie finansowe Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Grupy do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Grupy, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej.



Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje ekonomiczne użytkowników podjęte na podstawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Grupy ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Jednostki dominującej obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i szacujemy ryzyka istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Grupy;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Jednostki dominującej;
- wyciągamy wnioski na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Jednostki dominującej zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, które mogą poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Grupy do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Grupa zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.
- uzyskujemy wystarczające odpowiednie dowody badania odnośnie do informacji finansowych jednostek lub działalności gospodarczych wewnątrz Grupy w celu wyrażenia opinii na temat skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Jesteśmy odpowiedzialni za kierowanie, nadzór i przeprowadzenie badania Grupy i jesteśmy wyłącznie odpowiedzialni za naszą opinię z badania.

Komunikujemy się z odnośnie, między innymi, do planowanego zakresu i czasu przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleń badania, w tym wszelkich znaczących słabości kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.



Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Inne informacje

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Grupy za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021 r. („Sprawozdanie z działalności”). Inne Informacje nie obejmują sprawozdania finansowego i sprawozdania biegłego rewidenta na jego temat.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Grupy wraz z wyodrębnionymi częściami spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje Innych informacji.

W związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest przeczytanie Innych informacji, i czyniąc to, rozważenie czy są one istotnie niespójne ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, z naszą wiedzą uzyskaną w trakcie badania, lub w inny sposób wydają się być istotnie zniekształcone. Jeżeli, na podstawie wykonanej pracy stwierdzimy istotne zniekształcenie Innych informacji, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy Sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej pracy w trakcie badania, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Grupy:

- zostało sporządzone zgodnie z wymogami art. 49 Ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Ponadto oświadczamy, że w świetle wiedzy o Grupie i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności Grupy istotnych zniekształceń.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie w imieniu PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k., spółki wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 144, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Mateusz Książkowski.



Dokument podpisany przez Mateusz
Książkowski
Data: 2022.04.12 13:22:01 CEST

Mateusz Książkowski

Kluczowy Biegły Rewident

Numer ewidencyjny: 12558

Warszawa, 12 kwietnia 2022 r.

VII. Załączniki

7.1. Definicje i objaśnienia skrótów

Następujące terminy i skróty używane w niniejszym Memorandum przypisane będą miały opisane poniżej znaczenie, przy czym terminy pisane w niniejszym Memorandum wielką literą, a niezdefiniowane poniżej, będą miały znaczenie przypisane im w Warunkach Emisji:

Skrót	Znaczenie
Agent Dokumentacyjny, Agent Kalkulacyjny, Agent Emisji, Dom Maklerski, Firma Inwestycyjna	oznacza Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie, przy Al. Jerozolimskich 100, 00-807 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000712428, NIP: 525-247-22-15, REGON: 142261319, o kapitale zakładowym w wysokości 1 201 470,57 zł;
Administrator Zabezpieczeń, Administrator Hipoteki, Administrator Zastawu lub Administrator	oznacza spółkę Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska z siedzibą w Warszawie, ulica ul. Dobra 40 (00-344 Warszawa), Biuro w Poznaniu ul. Towarowa 37, 61-896 Poznań, wpisaną do rejestru przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000541501, posiadającą NIP 7792022623, REGON 631226810, pełniącą funkcję administratora Hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz ii) administratora zabezpieczeń dla cesji
ASO Catalyst	oznacza alternatywny system obrotu obligacjami prowadzony przez GPW lub jej następców prawnych;
Cena Emisyjna	oznacza cenę nabycia jednej Obligacji równą 1.000 złotych;
Depozyt	oznacza depozyt papierów wartościowy prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie
Dzień Emisji	oznacza dzień, w którym po raz pierwszy Obligacje zostaną zapisane w Ewidencji
Dzień Płatności	oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
Dzień Płatności Odsetek	oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
Dzień Roboczy	oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną;
Dzień Ustalenia Praw	Oznacza piąty Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności lub odpowiedni dzień, który zgodnie z aktualnymi regulacjami KDPW jest uważany jako dzień, w którym zostaje określony stan posiadania Obligacji w celu ustalenia podmiotów oraz osób uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji w Dniu Płatności;
Dzień Wcześniejszego Wykupu	oznacza dzień, o którym mowa w ust. 13.2 Warunków Emisji;
Dzień Wykupu	oznacza dzień, w jakim Emitent zobowiązany jest spełnić świadczenia związane z wykupem Obligacji, określone w 13.1 Warunków Emisji;

Emisja	oznacza emisję publiczną Obligacji;
Emitent lub Spółka	oznacza WAN S.A. z siedzibą w Warszawie, adres: Al. Jana Pawła II 80 lok. 158, 00-175 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy - KRS pod numerem 0000018902, NIP: 5271252012, REGON: 011282079, o kapitale zakładowym w wysokości 9 600 000,00 zł (w pełni opłacony)
EUR lub euro	Jednostka monetarna obowiązująca w Unii Europejskiej;
Ewidencja	oznacza ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;
Formularz Zapisu	oznacza formularz zapisu Subskrybenta na Obligacje, przy czym dopuszczalnym jest, aby Formularz Zapisu został złożony w postaci elektronicznej;
Grupa lub Grupa Emitenta	oznacza podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej tworzonej przez Emitenta, tj. Emitenta wraz z jego jednostkami zależnymi w rozumieniu przepisów Ustawy o Rachunkowości;
KDPW lub Krajowy Depozyt	oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
Klient Indywidualny	oznacza klienta będącego podmiotem innym niż wskazany jako Klient Instytucjonalny;
Klient Instytucjonalny	oznacza podmiot, o którym mowa w art. 3 pkt 39b lit. a) – i) Ustawy o Obrocie;
KNF lub Komisja	Komisja Nadzoru Finansowego;
Kodeks Postępowania Cywilnego	oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1805 ze zm.);
Kodeks Cywilny	oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.);
Kodeks karny	oznacza ustawę z dnia 6 czerwca 1997 roku Kodeks karny (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1740 ze zm.);
Kodeks Spółek Handlowych	oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1526 ze zm.);
Kwota Odsetek	oznacza kwotę odsetek należną Obligatariuszom od Emitenta z tytułu Obligacji obliczaną i wypłacaną zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji;
Memorandum Informacyjne	oznacza memorandum Informacyjne udostępnione w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 2 lit. d Rozporządzenia prospektowego w zw. z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, sporządzone na podstawie Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 maja 2020 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać memorandum informacyjne (Dz.U. z 2020 r. poz. 1053);
Nieruchomość	oznacza nieruchomość, której właścicielem jest spółka WAN 84 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (KRS 0000157769, REGON 363948031), zależna od Emitenta, gruntową zabudowaną położoną w Warszawie, dzielnica Mokotów, województwo mazowieckie, gmina miasto stołeczne Warszawa, składającą się z działki o numerze ewidencyjnym 122 pow. 786 m ² , dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-

	<p>Mokotowa, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA2M/00034818/5.</p> <p>Wartość Nieruchomości zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym na 31.03.2022 r. według stanu sporządzenia i dokonania oględzin wynosi 16 859 000 złotych.</p> <p>Na dzień sporządzenia Warunków Emisji Obligacji w IV ww. księgi wieczystej WA2M/00034818/5 wpisane są:</p> <ul style="list-style-type: none"> hipoteka do kwoty 2 775 000 (dwa miliony siedemset siedemdziesiąt pięć tysięcy) euro na zabezpieczenie wierzytelności o zwrot kredytów, roszczeń o odsetki oraz innych kosztów przysługujących BNP Paribas Bank Polska S.A., wynikających z umowy kredytowej nr U0003556750918 o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności z dnia 29 listopada 2021 roku oraz umowy kredytowej nr CRD/46963/16 z 30.06.2016 wraz z ewentualnymi późniejszymi zmianami. hipoteka do kwoty 1 500 000 (jeden milion pięćset tysięcy) złotych na zabezpieczenie wierzytelności pieniężnych z tytułu wszelkich transakcji terminowych i pochodnych przysługujących BNP Paribas Bank Polska S.A., wynikających z zawartych w zakresie umowy ramowej transakcji terminowych i pochodnych z 30.06.2016 wraz z ewentualnymi późn. zm. oraz umowy dodatkowej transakcji zamiany z 30.06.2016 z późn. zm., roszczenia o odsetki i inne koszty postępowania, umowa ramowa transakcji terminowych i pochodnych z 30.06.2016 z późn. zm. oraz umowa dodatkowa transakcji zamiany z 30.06.2016 z późn. zm.
Należność Główna	oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji;
Obligacje lub Obligacje Serii A	oznacza obligacje Emitenta;
Obligatariusz	oznacza posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje, lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym;
Odsetki, Oprocentowanie	oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 17 Warunków Emisji;
Oferta lub Oferta publiczna	oznacza ofertę publiczną Obligacji w rozumieniu art. 2 lit. d Rozporządzenia prospektowego w zw. z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, zgodnie z którym udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego, pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego, nie wymaga oferta publiczna papierów wartościowych, w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta lub oferującego na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i

	mniej niż 2 500 000 euro, i wraz z wpływami, które emitent zamierzał uzyskać z tytułu takich ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 2 500 000 euro.
Okres Odsetkowy	oznacza okres od Dnia Emisji (nie wliczając tego dnia) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (wliczając ten dzień) i każdy następny okres od Dnia Płatności Odsetek (nie wliczając tego dnia) do następnego Dnia Płatności Odsetek (wliczając ten dzień), z zastrzeżeniem, że ostatni Okres Odsetkowy może mieć inną długość ze względu na natychmiastowy lub przedterminowy wykup Obligacji i będzie się kończył w dniu (wliczając ten dzień), w którym nastąpi płatność związana z natychmiastowym lub przedterminowym wykupem Obligacji
Organizator ASO	oznacza GPW
Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji	oznacza oświadczenie Emitenta o poddaniu się egzekucji na rzecz Administratora Zabezpieczeń w trybie art. 777 §1 pkt 5 lub 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego do kwoty odpowiadającej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji;
Podmiot Prowadzący Rachunek	oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
Podstawa Wcześniejszego Wykupu	Oznacza zdarzenia określone w pkt. 14 Warunków Emisji
Prawo restrukturyzacyjne	oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 814);
Prawo Upadłościowe	oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jedn. Dz.U. z 2020 r. poz. 1228);
Rachunek Obligacji	oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
Rachunek Papierów Wartościowych	oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
Rachunek Zbiorczy	oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
Regulacje KDPW	oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności <i>Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych</i> ;
Regulamin GPW	oznacza regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu uchwalonego Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.);
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;

Subskrybent	oznacza podmiot, który złożył zapis na Obligacje;
Ustawa o Obligacjach	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tekst jedn.: Dz. U. z 2022 r., poz. 454, ze zm.);
Ustawa o Obrocie	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jedn.: Dz.U. z 2021 r. poz. 328);
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 (tekst jedn.: Dz.U. z 2021 r. poz. 1983 ze zm);
Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych lub PDOFiz	Ustawa z dnia 26 lipca 1991 roku o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 1128 z późn. zm.)
Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych	Ustawa z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 1800 ze zm.)
Ustawa o podatku od czynności cywilnoprawnych	Ustawa z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 111 ze zm.)
Warunki Emisji	oznacza część Memorandum Informacyjnego zamieszczonego w pkt. 7.4 niniejszego dokument;
Zgromadzenie Obligatariuszy	oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie art. 47 Ustawy o Obligacjach;
Zadłużenie Finansowe	oznacza zadłużenie z tytułu: <ul style="list-style-type: none"> (a) środków wypłaconych w ramach pożyczki lub kredytu; (b) akceptacji w ramach kredytu akceptacyjnego (lub jego odpowiednika w formie zdematerializowanej); (c) umowy nabycia lub emisji obligacji, weksli, innych papierów wartościowych, skryptów dłużnych lub innych tym podobnych instrumentów; (d) umowy najmu, dzierżawy, sprzedaży ratalnej lub innej umowy, która zgodnie z ogólnie przyjętymi zasadami rachunkowości byłaby traktowana jako umowa leasingu finansowego lub kapitałowego, w wyłączeniem zobowiązań z tytułu użytkowania wieczystego gruntów; (e) wierzytelności sprzedawanych lub dyskontowanych (z wyłączeniem wierzytelności zbywanych bez regresu do zbywcy); (f) wszelkich transakcji pochodnych zawartych w związku z zabezpieczeniem przed wahaniami stóp procentowych lub cen lub uzyskiwaniem dochodu z takich wahań stóp procentowych lub cen (przy obliczaniu wartości transakcji pochodnej pod uwagę brana będzie tylko ich wartość rynkowa); (g) zobowiązań z tytułu wszelkich roszczeń zwrotnych lub regresowych w związku z gwarancją, zobowiązaniem odszkodowawczym, gwarancją

	<p>zabezpieczającą wykonanie umowy, akredytywą zabezpieczającą lub dokumentową lub dowolnym innym instrumentem wystawionym przez bank lub instytucję finansową;</p> <p>(h) kosztów nabycia dowolnego składnika majątku lub usługi, o ile są one płatne po terminie ich nabycia lub objęcia w posiadanie przez stronę zobowiązaną, a płatność odroczone:</p> <p>(i) stanowi głównie sposób pozyskania środków finansowych lub finansowania nabycia lub budowy takiego składnika majątkowego lub realizacji takiej usługi; oraz</p> <p>(ii) ma zostać zapłacona ponad sześć miesięcy po dacie nabycia lub dostawy;</p> <p>(i) innych transakcji mających z gospodarczego punktu widzenia skutek pożyczki;</p> <p>(j) gwarancji, zobowiązania odszkodowawczego lub podobnego zabezpieczenia przed stratami finansowymi jakiegokolwiek osoby w związku z dowolną pozycją, o której mowa w punktach (a) do (g) powyżej;</p> <p>dla uniknięcia wszelkich wątpliwości do Zadłużenia Finansowego nie zalicza się pozycji w pasywach „zaliczki otrzymane na dostawy”.</p>
Zadłużenie Finansowe Netto	<p>oznacza Zadłużenie Finansowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy (bez podwójnego liczenia), na podstawie którego jest obliczane Zadłużenie Finansowe Netto na potrzeby ustalenia wartości Wskaźnik Zadłużenia Netto dla danego Dnia Badania, pomniejszone o:</p> <ul style="list-style-type: none"> • środki pieniężne i ich ekwiwalenty w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości wskazane w skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym na koniec danego Dnia Badania; oraz • środki pieniężne zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych w rozumieniu Ustawy Deweloperskiej wskazane w skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym na koniec danego Dnia Badania;
Złoty, PLN, zł,	prawny środek płatniczy Rzeczypospolitej Polskiej;
Żądanie Wcześniejszego Wykupu	oznacza pisemne żądanie wykupu Obligacji złożone Emitentowi przez Obligatariusza w związku z wystąpieniem Podstawy Wcześniejszego Wykupu;

7.2. Odpis z Krajowego Rejestru Sądowego Emitenta

Strona 1 z 10

Wydruk informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymaga podpisu i pieczęci.

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO
KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 12.04.2022 godz. 10:11:31

Numer KRS: 0000018902

**Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW**

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	08.06.2001		
Ostatni wpis	Numer wpisu	80	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	WA.XII NS-REJ.KRS/1245/22/570	
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M.ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA AKCYJNA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 011282079, NIP: 5271252012
3.Firma, pod którą spółka działa	"WAN" SPÓŁKA AKCYJNA
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	RHB 45625 SĄD REJONOWY DLA M.ST. WARSZAWY XVI WYDZIAŁ GOSPODARCZY-REJESTROWY
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	---

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. MAZOWIECKIE, powiat WARSZAWA, gmina WARSZAWA, miejsc. WARSZAWA
2.Adres	ul. ALEJA JANA PAWŁA II, nr 80, lok. 10, miejsc. WARSZAWA, kod 00-175, poczta WARSZAWA, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	-----
4.Adres strony internetowej	WWW.WAN.COM.PL

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o statucie	
1.Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1 AKT NOTARIALNY SPORZĄDZONY W KANCELARII NOTARIALNEJ W WARSZAWIE NOTARIUSZA CZESŁAWY KOŁCUN W DNIU 6 GRUDNIA 1995 R. REP.A-13010/95; AKT NOTARIALNY SPORZĄDZONY W KANCELARII NOTARIALNEJ W RASZYNIE NOTARIUSZA RYSZARDA DOMŻAŁA W DNIU 27 LUTEGO 2001 R. REP.A-1110/2001 ZMIANA PAR.22 UST.1,

	PAR.24 UST.1 PKT.8, PAR.31 UST.1 STATUTU SPÓŁKI I PRZYJĘCIE TEKSTU JEDNOLITEGO STATUTU SPÓŁKI.
2	AKT NOTARIALNY Z DNIA 20 CZERWCA 2000R., SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA RYSZARDA DOMŻAŁA Z KANCELARII NOTARIALNEJ W RASZYNIE REP. A NR 4743/2000 ZMIANA PAR. 8 STATUTU SPÓŁKI
3	PROTOKÓŁ ZWYCZAJNEGO ZGROMADZENIA AKCJONARIUSZY Z DNIA 02 CZERWCA 2005R., REP.A NR 773/2005, SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA ANDRZEJA KUCEWICZA Z KANCELARII NOTARIALNEJ W RASZYNIE PRZY AL.KRAKOWSKIEJ 36B, ZMIANA §6, §9, §11 ZDANIE PIERWSZE, §12 UST.1 I 2, §14 UST.1 ZDANIE DRUGIE, §24 UST.1 PKT.2, §24 UST.1 PKT 17, §25 UST.1 ZDANIE PIERWSZE I §31 UST.1 STATUTU SPÓŁKI. ZŁOŻONO TEKST JEDNOLITY STATUTU SPÓŁKI.
4	PROTOKÓŁ NADZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA AKCJONARIUSZY SPÓŁKI Z DNIA 11 MAJA 2007 R., REP. A NR 2518/2007 SPORZĄDZONY PRZEZ NOTARIUSZA ANDRZEJA KUCEWICZA Z KANCELARII NOTARIALNEJ W RASZYNIE. ZMIANA TREŚCI §8, §9, WYKREŚLENIE §11 I §12, ZMIANA NUMERACJI KOLEJNYCH PARAGRAFÓW I ZMIANA TREŚCI §11, WYKREŚLENIE DOTYCHCZASOWEGO §17, ZMIANA NUMERACJI KOLEJNYCH PARAGRAFÓW, DODANIE NOWEGO TYTUŁU IV "ROZPORZĄDZANIE AKCJAMI I OGRANICZENIA", DODANIE §15, ZMIANA NUMERACJI KOLEJNYCH TYTUŁÓW, ZMIANA §16, §21, §22 UST.1, §23, §24, §26, §27, §28, §29, DODANIE §31, ZMIANA NUMERACJI KOLEJNYCH PARAGRAFÓW, ZMIANA §34, DODANIE §38 STATUTU SPÓŁKI.
5	PROTOKÓŁ NADZWYCZAJNEGO WALNEGO ZGROMADZENIA AKCJONARIUSZY SPÓŁKI Z DNIA 21 GRUDNIA 2007R. REP. A NR 7855/2007 SPORZĄDZONY PRZEZ ANDRZEJA KUCEWICZA NOTARIUSZA PROWADZĄCEGO KANCELARIĘ NOTARIALNĄ W RASZYNIE PRZY ALEI KRAKOWSKIEJ NUMER 36 B. ZMIANA TREŚCI PAR. 23 PKT 1 I 2, PAR. 25 PKT 4, PAR. 27 PKT 1 I 2, PAR. 28 PKT 1.
6	AKT NOTARIALNY Z DNIA 23.04.2009 R., REP. A 2046/2009, SPORZĄDZONY PRZEZ ANDRZEJA KUCEWICZA NOTARIUSZA W RASZYNIE, AL. KRAKOWSKA 36 B. ZMIANA §6 STATUTU SPÓŁKI.
7	19.02.2018 R., REP. A NR 635/2018, NOTARIUSZ ADAM SZCZEPAŃSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, W § 6 DODANO PKT 43), ZMIENIONO § 13.1, USUNIĘTO W CAŁOŚCI PKT IV ZAWIERAJĄCY § 15, ZMIENIONO § 19, ZMIENIONO § 21, USUNIĘTO § 22.1. PKT 10, ZMIENIONO § 22.1 PKT 20), ZMIENIONO § 23 UST. 1-3, USUNIĘTO § 24.2 PKT 12)-14), ZMIENIONO § 26.4., ZMIENIONO § 27.1., USUNIĘTO § 31, ZMIENIONO § 38 STATUTU SPÓŁKI.

Rubryka 5	
1.Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
2.Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki	-----
4.Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku spółki nie wynikających z akcji?	NIE
5.Czy obligatoriusze mają prawo do udziału w zysku?	NIE

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki
Brak wpisów

Rubryka 7 - Dane jedyne akcjonariusza
Brak wpisów

Rubryka 8 - Kapitał spółki	
1. Wysokość kapitału zakładowego	9 600 000,00 ZŁ
2. Wysokość kapitału docelowego	-----
3. Liczba akcji wszystkich emisji	96000
4. Wartość nominalna akcji	100,00 ZŁ
5. Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego	9 600 000,00 ZŁ
6. Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego	-----
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu	
Brak wpisów	

Rubryka 9 - Emisja akcji		
1	1. Nazwa serii akcji	A
	2. Liczba akcji w danej serii	40000
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
2	1. Nazwa serii akcji	B
	2. Liczba akcji w danej serii	5000
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
3	1. Nazwa serii akcji	C
	2. Liczba akcji w danej serii	5000
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
4	1. Nazwa serii akcji	D
	2. Liczba akcji w danej serii	5000
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
5	1. Nazwa serii akcji	E
	2. Liczba akcji w danej serii	10000
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
6	1. Nazwa serii akcji	F
	2. Liczba akcji w danej serii	10000
	3. Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE

7	1.Nazwa serii akcji	G
	2.Liczba akcji w danej serii	21000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE

Rubryka 10 - Wzmianka o podjęciu uchwały o emisjach obligacji zmiennych
Brak wpisów

Rubryka 11	
1.Czy zarząd lub rada administrująca są upoważnieni do emisji warrantów subskrypcyjnych?	---

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu		
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu		ZARZĄD
2.Sposób reprezentacji podmiotu		DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ ORAZ PODPISYWANIA DOKUMENTÓW W IMIENIU SPÓŁKI UPRAWNIONY JEST PREZES ZARZĄDU DZIAŁAJĄCY SAMODZIELNIE LUB DWAJ CZŁONKOWIE ZARZĄDU DZIAŁAJĄCY ŁĄCZNIE, ALBO JEDEN CZŁONEK ZARZĄDU ŁĄCZNIE Z PROKURENTEM.
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	ZDULSKA
	2.Imiona	ANETA
	3.Numer PESEL/REGON	78091406469
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
2	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	KULKA
	2.Imiona	SERGIUSZ JAN
	3.Numer PESEL/REGON	80072603392
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru		
1	1.Nazwa organu	RADA NADZORCZA
Podrubryka 1		

Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko	ANYSZKA
	2.Imiona	WITOLD DARIUSZ
	3.Numer PESEL	62092000012
2	1.Nazwisko	NIZIOŁ
	2.Imiona	MARIAN
	3.Numer PESEL	57111102532
3	1.Nazwisko	BRZEZIK
	2.Imiona	AGNIESZKA
	3.Numer PESEL	76062007822
4	1.Nazwisko	DANIŁOWICZ
	2.Imiona	WITOLD
	3.Numer PESEL	54022400018

Rubryka 3 - Prokurenci
Brak wpisów

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
	2	68, 31, Z, POŚREDNICTWO W OBROTCIE NIERUCHOMOŚCIAMI
	3	68, 32, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE
	4	64, 20, Z, DZIAŁALNOŚĆ HOLDINGÓW FINANSOWYCH
	5	64, 30, Z, DZIAŁALNOŚĆ TRUSTÓW, FUNDUSZÓW I PODOBNYCH INSTYTUCJI FINANSOWYCH
	6	64, 99, Z, POZOSTAŁA FINANSOWA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, GDZIE INDZIEJ NIESKLASYFIKOWANA, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
	7	64, 19, Z, POZOSTAŁE POŚREDNICTWO PIENIĘŻNE
	8	66, 19, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ WSPOMAGAJĄCA USŁUGI FINANSOWE, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
	9	70, 22, Z, POZOSTAŁE DORADZTWO W ZAKRESIE PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I ZARZĄDZANIA

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	30.03.2001	01.01.2000 R. - 31.12.2000 R.
	2	02.08.2002	01.01.2001R.-31.12.2001R.
	3	14.07.2003	01.01.2002R. - 31.12.2002R.
	4	02.07.2004	01.01.2003R. - 31.12.2003R.
	5	15.06.2005	01.01.2004 - 31.12.2004
	6	11.07.2006	01.01.2005 - 31.12.2005

	7	03.07.2007	01.01.2006 R. - 31.12.2006 R.
	8	25.06.2008	01.01.2007 - 31.12.2007
	9	30.04.2009	01.01.2008 - 31.12.2008
	10	07.05.2010	01.01.2009 - 31.12.2009
	11	04.05.2011	01.01.2010 - 31.12.2010
	12	05.06.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
	13	16.07.2013	01.01.2012-31.12.2012
	14	07.07.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	15	23.12.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	16	09.09.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	17	02.06.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	18	27.04.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	19	27.04.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	20	28.05.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	21	15.10.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	22	16.11.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2000 R. - 31.12.2000 R.
	2	*****	01.01.2001R.-31.12.2001R.
	3	*****	01.01.2002R. - 31.12.2002R.
	4	*****	01.01.2003R. - 31.12.2003R.
	5	*****	01.01.2004 - 31.12.2004
	6	*****	01.01.2005 - 31.12.2005
	7	*****	01.01.2006 R. - 31.12.2006 R.
	8	*****	01.01.2007 - 31.12.2007
	9	*****	01.01.2008 - 31.12.2008
	10	*****	01.01.2009 - 31.12.2009
	11	*****	01.01.2010 - 31.12.2010
	12	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	13	*****	01.01.2012-31.12.2012
	14	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	15	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	16	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	17	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	18	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	19	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	20	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	21	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2000 R. - 31.12.2000 R.
	2	*****	01.01.2001R.-31.12.2001R.
	3	*****	01.01.2002R. - 31.12.2002R.
	4	*****	01.01.2003R. - 31.12.2003R.
	5	*****	01.01.2004 - 31.12.2004

6	*****	01.01.2005 - 31.12.2005
7	*****	01.01.2006 R. - 31.12.2006 R.
8	*****	01.01.2007 - 31.12.2007
9	*****	01.01.2008 - 31.12.2008
10	*****	01.01.2009 - 31.12.2009
11	*****	01.01.2010 - 31.12.2010
12	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
13	*****	01.01.2012-31.12.2012
14	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
15	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
16	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
17	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
18	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
19	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
20	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
21	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
22	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****
	2	*****
	3	*****
	4	*****
	5	*****
	6	*****
	7	*****
	8	*****
	9	*****
	10	*****
	11	*****
	12	*****
	13	*****
	14	*****
	15	*****
	16	*****
	17	*****
	18	*****
	19	*****
	20	*****
	21	*****
	22	*****

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do

1.Wzmianka o złożeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	03.07.2007	01.01.2006 R. - 31.12.2006 R.
	2	25.06.2008	01.01.2007 - 31.12.2007
	3	30.04.2009	01.01.2008 - 31.12.2008
	4	07.05.2010	01.01.2009 - 31.12.2009
	5	04.05.2011	01.01.2010 - 31.12.2010
	6	05.06.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
	7	13.08.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
	8	07.07.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	9	23.12.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	10	09.09.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	11	02.06.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	12	27.04.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	13	27.04.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	14	01.07.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	15	18.12.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	16	16.11.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2006 R. - 31.12.2006 R.
	2	*****	01.01.2007 - 31.12.2007
	3	*****	01.01.2008 - 31.12.2008
	4	*****	01.01.2009 - 31.12.2009
	5	*****	01.01.2010 - 31.12.2010
	6	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	7	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	8	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	9	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	10	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	11	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	12	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	13	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	14	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	15	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	16	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	01.01.2006 R. - 31.12.2006 R.
	2	*****	01.01.2007 - 31.12.2007
	3	*****	01.01.2008 - 31.12.2008
	4	*****	01.01.2009 - 31.12.2009
	5	*****	01.01.2010 - 31.12.2010
	6	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	7	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	8	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	9	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	10	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015

4. Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności spółki dominującej	11	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	12	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	13	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	14	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	15	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	16	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	1	*****	01.01.2006 R. - 31.12.2006 R.
	2	*****	01.01.2007 - 31.12.2007
	3	*****	01.01.2008 - 31.12.2008
	4	*****	01.01.2009 - 31.12.2009
	5	*****	01.01.2010 - 31.12.2010
	6	*****	01.01.2011 - 31.12.2011
	7	*****	01.01.2012 - 31.12.2012
	8	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	9	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	10	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	11	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	12	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	13	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	14	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	15	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	16	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy
1. Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe
31.12.2000

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości
Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności
Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe albo o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości albo w postępowaniu restrukturyzacyjnym albo po prawomocnym umorzeniu postępowania restrukturyzacyjnego
Brak wpisów

Rubryka 4 - Umożnienie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych

Brak wpisów

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator

Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja

Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu podmiotu

Brak wpisów

Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny

Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym

Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym

Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych, o postępowaniu naprawczym lub o przymusowej restrukturyzacji

Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej

Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 11.04.2022

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: ekrs.ms.gov.pl

7.3. Aktualny tekst umowy spółki (statutu) Emitenta oraz treść podjętych uchwał walnego zgromadzenia w sprawie zmian umowy spółki (statutu) Emitenta niezarejestrowanych przez sąd

„ S T A T U T

S P Ó Ł K I A K C Y J N E J

„ W A N ” S . A .

I. Postanowienia ogólne.

§1.

Spółka będzie prowadzona pod firmą „WAN” Spółka Akcyjna. Spółka może używać nazwy skróconej: „WAN” S.A. oraz wyróżniającego ją znaku graficznego.

§2.

Siedzibą Spółki jest miasto **Warszawa**.

§3.

Spółka może tworzyć oddziały, przedstawicielstwa i inne placówki na terenie Rzeczypospolitej Polskiej i za granicą, jak również uczestniczyć w innych spółkach z udziałem kapitału krajowego i zagranicznego.

§4.

Terenem działalności Spółki jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej i zagranica.

§5.

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

II. Przedmiot działalności.

§6.

Przedmiotem przedsiębiorstwa Spółki jest:

- 1) 68.10.Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 2) 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- 3) 68.31.Z Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
- 4) 68.32.Z Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
- 5) 64.20.Z Działalność holdingów finansowych,

- 6) 64.30.Z Działalność trustów, funduszy i podobnych instytucji finansowych,
- 7) 64.99.Z Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych,
- 8) 64.19.Z Pozostałe pośrednictwo pieniężne,
- 9) 66.19.Z Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych,
- 10) 74.10.Z Działalność w zakresie specjalistycznego projektowania,
- 11) 74.90.Z Pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana,
- 12) 77.40.Z Dzierżawa własności intelektualnej i podobnych produktów, z wyłączeniem prac chronionych prawem autorskim,
- 13) 82.91.Z Działalność świadczona przez agencje inkasa i biura kredytowe,
- 14) 82.99.Z Pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej, gdzie indziej niesklasyfikowana,
- 15) 41.10.Z Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- 16) 42.11.Z Roboty związane z budową dróg i autostrad,
- 17) 42.12.Z Roboty związane z budową dróg szynowych i kolei podziemnej,
- 18) 42.13.Z Roboty związane z budową mostów i tuneli,
- 19) 42.21.Z Roboty związane z budową rurociągów przesyłowych i sieci rozdzielczych,
- 20) 42.22.Z Roboty związane z budową linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych,
- 21) 42.91.Z Roboty związane z budową obiektów inżynierii wodnej,
- 22) 42.99.Z Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej niesklasyfikowane,
- 23) 43.11.Z Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych,
- 24) 43.12.Z Przygotowanie terenu pod budowę,
- 25) 43.13.Z Wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno-inżynierskich,
- 26) 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych,
- 27) 43.99.Z Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane,
- 28) 43.91.Z Wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych,
- 29) 43.21.Z Wykonywanie instalacji elektrycznych,
- 30) 43.22.Z Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych,
- 31) 80.20.Z Działalność ochroniarska w zakresie obsługi systemów bezpieczeństwa,
- 32) 43.29.Z Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych,
- 33) 43.31.Z Tynkowanie,
- 34) 43.32.Z Zakładanie stolarki budowlanej,
- 35) 43.33.Z Posadzkarstwo; tapetowanie i oblicowywanie ścian,
- 36) 43.34.Z Malowanie i szklenie,
- 37) 43.39.Z Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych,
- 38) 46.--. Handel hurtowy, z wyłączeniem handlu pojazdami samochodowymi,
- 39) 55.10.Z Hotele i podobne obiekty zakwaterowania,
- 40) 70.22.Z Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania,
- 41) 70.10.Z Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych,

- 42) 73.11.Z Działalność agencji reklamowych,
- 43) 47.79.Z Sprzedaż detaliczna artykułów używanych prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach.

§7.

Spółka może nabywać i zbywać udziały i akcje w innych spółkach, nabywać, zbywać, dzierżawić i wynajmować przedsiębiorstwa, zakłady, nieruchomości i prawa majątkowe, nabywać i zbywać tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku innych podmiotów, tworzyć spółki handlowe i cywilne, przystępować do wspólnych przedsięwzięć, a także dokonywać wszelkich czynności prawnych i faktycznych w zakresie przedmiotu swego przedsiębiorstwa – dozwolonych przez prawo.

III. Kapitały i fundusze, objęcie akcji

§8.

Kapitał zakładowy Spółki wynosi **9.600.000,00 (dziewięć milionów sześćset tysięcy) złotych** i dzieli się 96.000 (dziewięćdziesiąt sześć tysięcy) akcji o wartości nominalnej 100,00 (sto) złotych.

§9.

Kapitał zakładowy dzieli się na:

- a) 40.000 (czterdzieści tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii A,
- b) 5.000 (pięć tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii B,
- c) 5.000 (pięć tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii C,
- d) 5.000 (pięć tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii D,
- e) 10.000 (dziesięć tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii E,
- f) 10.000 (dziesięć tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii F,
- g) 21.000 (dwadzieścia jeden tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii G.

§10.

- 1. Spółka może nabywać własne akcje w celu ich umorzenia.
- 2. Akcje mogą być umarzane z zysku Spółki lub przez obniżenie kapitału zakładowego.
- 3. Sposób i warunki umorzenia akcji określa każdorazowo Walne Zgromadzenie. Walne Zgromadzenie może także postanowić, że za akcje umorzone będą wydawane akcje użytkowe bez określonej wartości nominalnej w liczbie odpowiadającej liczbie umorzonych.

§11.

- 1. Do momentu dematerializacji Akcje mogą być wydawane w odcinkach pojedynczych lub zbiorowych.
- 2. Akcje Spółki mogą zostać wprowadzone do obrotu na rynku regulowanym po uzyskaniu wymaganych zezwoleń.

§12.

- 1. Kapitał zakładowy może być podwyższony lub obniżony na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia. Podwyższenie kapitału zakładowego może nastąpić w drodze emisji nowych akcji lub przez podwyższenie wartości akcji dotychczasowych, a także przez przeniesienie do kapitału zakładowego z kapitałów

rezerwowych kwoty, którą określi Uchwała Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z treści art. 442 Kodeksu spółek handlowych.

2. Uchwała o podwyższeniu kapitału zakładowego określa datę, od której dotychczasowym akcjonariuszom przysługuje prawo poboru nowych akcji wyemitowanych w związku z podwyższeniem kapitału (dzień ustalenia prawa poboru), jeżeli nie zostali oni od tego prawa wyłączeni.
3. Akcje Spółki są emitowane w seriach oznaczonych kolejnymi literami alfabetu.
4. Spółka może emitować obligacje zamienne na akcje.

§13.

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

§14.

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

IV. Rozporządzanie akcjami i ograniczenia

(usunięty)

V. ORGANY SPÓŁKI

§16.

Organami Spółki są:

1. Walne Zgromadzenie;
2. Rada Nadzorcza;
3. Zarząd;

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy

§17.

Walne Zgromadzenie może być zwyczajne i nadzwyczajne.

§18.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w terminie do dnia 30 czerwca, w celu rozpatrzenia i zatwierdzenia bilansu oraz rachunku zysków i strat za rok ubiegły, podjęcia uchwały o podziale zysku lub pokryciu strat, jak również udzielenia władzom Spółki pokwitowania z wykonywanych obowiązków.

W przypadku niezwołania przez Zarząd Walnego Zgromadzenia w określonym terminie, powyższe uprawnienie przysługuje Radzie Nadzorczej

§19.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy, na żądanie Rady Nadzorczej, bądź też na pisemne żądanie akcjonariuszy reprezentujących co najmniej jedną dwudziestą części kapitału akcyjnego, wskazujących sprawy wnoszone pod obrady zgromadzenia.

§20.

1. Zawiadomienie o zwołaniu Walnego Zgromadzenia następuje przez ogłoszenie w Monitorze Sądowym i Gospodarczym, co najmniej na trzy tygodnie przed terminem Zgromadzenia albo w sposób przewidziany w art. 402 § 3 Kodeksu spółek handlowych lub art. 405 § 1 Kodeksu spółek handlowych.
2. Zgromadzenia odbywają się w siedzibie Spółki.

§21.

Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają zwykłą większością głosów, chyba, że Kodeks spółek handlowych lub Statut Spółki stanowi inaczej.

§22.

1. Do kompetencji Walnego Zgromadzenia należy:
 - 1) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu Spółki z działalności spółki;
 - 2) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdań finansowych Spółki za ubiegły rok obrotowy;
 - 3) udzielenie członkom Zarządu oraz Rady Nadzorczej absolutorium z wykonania przez nich obowiązków;
 - 4) zatwierdzanie bilansu i rachunku zysków i strat;
 - 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału zysków lub pokrycia strat, wysokości odpisów na fundusze i kapitał zapasowy, wysokości kwot na umorzenie oraz wysokości dywidendy;
 - 6) określanie daty ustalenia prawa do dywidendy za ubiegły rok obrotowy oraz terminów wypłaty dywidendy;
 - 7) określanie sposobu i warunków umorzenia akcji;
 - 8) podejmowanie wszelkich postanowień dotyczących roszczeń o naprawie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu lub nadzoru;
 - 9) wyrażanie zgody na zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego;
 - 10) *(usunięty)*
 - 11) decydowanie w sprawie połączenia, przekształcenia lub rozwiązania i likwidacji Spółki oraz wyznaczenia likwidatora;
 - 12) decydowanie o emisji obligacji;
 - 13) decydowanie o emisji obligacji zamiennych na akcje, obligacji z prawem pierwszeństwa lub warrantów subskrypcyjnych;

- 14) podejmowanie uchwał w sprawie zmian w Statucie, w tym podwyższenia lub obniżenia kapitału oraz dokonaniu przydziału akcji emitowanych w ramach takiego podwyższenia;
 - 15) istotna zmiana przedmiotu przedsiębiorstwa Spółki;
 - 16) tworzenie i znoszenie funduszy celowych i specjalnych;
 - 17) uchwalenie regulaminu Rady Nadzorczej;
 - 18) ustalenie regulaminu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia;
 - 19) wyrażenie zgody na wprowadzenie akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym oraz o dematerializacji akcji Spółki;
 - 20) podejmowanie uchwał w innych sprawach należących do kompetencji Walnego Zgromadzenia, stosownie do przepisów Kodeksu spółek handlowych oraz niniejszego Statutu. Uchwały Walnego Zgromadzenia nie wymaga nabycie, zbycie i obciążenie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości lub użytkowaniu wieczystym.
2. Akcjonariusze mogą uczestniczyć i wykonywać prawo głosu na Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocników.

Rada Nadzorcza

§23.

1. Rada Nadzorcza składa się z 3 (trzech) do 10 (dziesięciu) członków wybieranych na okres 3 (trzech) lat. Liczbę członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie.
2. Członkowie Rady Nadzorczej są powoływani i odwoływani przez Walne Zgromadzenie.
3. Rada Nadzorcza składa się z Przewodniczącego Rady, Sekretarza i pozostałych członków. Przewodniczącego Rady i Sekretarza wybiera Walne Zgromadzenie.
4. Członkami Rady Nadzorczej mogą być także osoby nie będące akcjonariuszami.
5. Członkowie Rady Nadzorczej mogą być bez ograniczeń wybierani na kolejne kadencje.
6. Organizację i sposób wykonywania czynności przez Radę Nadzorczą określa Regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy.

§24.

1. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki.
2. Do kompetencji Rady Nadzorczej w szczególności należy:
 - 1) badanie sprawozdań finansowych oraz sprawozdania Zarządu Spółki za dany rok obrotowy;
 - 2) badanie wniosków Zarządu co do podziału zysku lub pokrycia straty;
 - 3) składanie Walnemu Zgromadzeniu dorocznych wniosków w sprawie udzielenia pokwitowania dla Zarządu w zakresie jego działania;
 - 4) badanie i kontrola stanu finansowego Spółki;
 - 5) dokonywanie wyboru i zmiana biegłego rewidenta do przeprowadzenia badania sprawozdań finansowych;
 - 6) wybór i odwołanie członków Zarządu;
 - 7) zawieszanie z ważnych powodów w czynnościach członków Zarządu;
 - 8) delegowanie członków Rady Nadzorczej do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu, nie mogących sprawować swoich czynności;

- 9) zawierania oraz zmiana umów z członkami Zarządu;
- 10) określanie wynagrodzenia członków Zarządu;
- 11) zatwierdzanie regulaminu Zarządu;
- 12) *(usunięty)*
- 13) *(usunięty)*
- 14) *(usunięty)*

§25.

1. Członkowie Rady Nadzorczej mogą wykonywać swoje obowiązki jedynie osobiście.
2. Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie.
3. Warunkiem wypłaty wynagrodzenia jest obecność członka Rady Nadzorczej na posiedzeniu Rady Nadzorczej. Wynagrodzenie jest należne w wypadku usprawiedliwienia nieobecności przez Radę Nadzorczą.
4. Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej, delegowanych do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu, ustala uchwałą Rada Nadzorcza.

§26.

1. Rada Nadzorcza odbywa posiedzenia co najmniej raz na kwartał.
2. Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje posiedzenie Rady z własnej inicjatywy lub na pisemny wniosek Zarządu Spółki lub któregośkolwiek członka Rady. Posiedzenie powinno odbyć się w ciągu dwóch tygodni od chwili złożenia wniosku. Posiedzenie Rady może być zwołane w terminie krótszym niż dwa tygodnie w przypadku konieczności podjęcia uchwały w sprawie nie cierpiącej zwłoki.
3. Dla ważności uchwał Rady Nadzorczej wymagane jest zaproszenie na posiedzenie wszystkich członków Rady.
4. Dla ważności uchwał Rady Nadzorczej wymagana jest obecność co najmniej większości członków Rady.
5. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały zwykłą większością głosów członków Rady obecnych na posiedzeniu.
6. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady.
7. Posiedzenia Rady Nadzorczej mogą odbywać się przy użyciu dowolnych środków telekomunikacji (środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość), w tym w formie telekonferencji pomiędzy jej członkami. W takim przypadku każdy członek uczestniczący w telekonferencji musi być w stanie:
 - (i) słyszeć wszystkich pozostałych członków oraz inne osoby uprawnione do zabierania głosu, oraz być słyszany na takich posiedzeniach; oraz
 - (ii) rozmawiać z innym członkiem uczestniczącym w posiedzeniu bezpośrednio przez telefon lub inne środki komunikacji.

Zarząd

§27.

1. Zarząd Spółki składa się z 1 (jednego) do 5 (pięciu) członków.
2. W przypadku zarządu jednoosobowego jedyny członek Zarządu sprawuje funkcję Prezesa Zarządu. W przypadku Zarządu składającego się z dwóch lub większej liczby osób Rada Nadzorcza zwykłą większością

głosów decyduje, który z członków Zarządu będzie sprawował funkcję Prezesa Zarządu.

3. Zarząd powoływany i odwoływany jest przez Radę Nadzorczą na okres 3 (trzech) lat.
4. Mandat członka Zarządu wygasa z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie z działalności oraz sprawozdanie finansowe Spółki za ostatni rok jego urzędowania.
5. Umowę o pracę z Prezesem Zarządu zawiera w imieniu Spółki przedstawiciel Rady Nadzorczej delegowany spośród jej członków na mocy stosownej uchwały Rady Nadzorczej. W tym samym trybie dokonuje się innych czynności związanych ze stosunkiem pracy Prezesa Zarządu oraz zawiera inne umowy między Spółką a Prezesem Zarządu.
6. Rada Nadzorcza może zawrzeć z Członkami Zarządu kontrakt menedżerski o zarządzanie Spółką.

§28.

1. Do składania oświadczeń oraz podpisywania dokumentów w imieniu Spółki uprawniony jest Prezes Zarządu działający samodzielnie lub dwaj członkowie Zarządu działający łącznie albo jeden członek Zarządu łącznie z prokurentem.
2. Do wykonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych mogą być ustanowieni pełnomocnicy działający samodzielnie w granicach umocowania udzielonego przez Zarząd.

§29.

1. Do kompetencji Zarządu należą wszystkie sprawy nie zastrzeżone innym organom Spółki. W szczególności Zarząd może bez żadnych ograniczeń oraz bez zgody pozostałych organów Spółki nabywać, zbywać i obciążać nieruchomości, prawo użytkowania wieczystego lub udział w nieruchomości. Jeżeli Statut przewiduje, że do podjęcia określonej czynności przez Spółkę wymagana jest zgoda innego Organu Spółki, Zarząd nie może podjąć takiej czynności bez uzyskania wymaganej zgody.
2. Regulamin Zarządu określa szczegółowo tryb działania Zarządu. Regulamin uchwała Zarząd, a zatwierdza Rada Nadzorcza.

§30.

Członkowie Zarządu nie mają prawa zajmować się interesami konkurencyjnymi bez uprzedniego zezwolenia Rady Nadzorczej.

§31.

(usunięty)

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§32.

Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy.

§33.

Rachunkowość Spółki oraz księgi handlowe będą prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§34.

Bilans coroczny oraz rachunek zysków i strat powinny być sporządzone przez Zarząd w ciągu dwóch miesięcy po upływie roku obrotowego. Zarząd Spółki winien dołożyć starań w celu zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe za miniony rok obrotowy, zbadane przez biegłego rewidenta zostało dostarczone każdemu akcjonariuszowi do 15 kwietnia każdego roku. Zatwierdzenie zaś przez Walne Zgromadzenie takiego sprawozdania finansowego powinno nastąpić do 30 czerwca każdego roku.

§35.

Ogłoszenia Spółki będą zamieszczane w „Monitorze Sądowym i Gospodarczym”.

§36.

Założycielami Spółki są Witold Anyska, Andrzej Zgierski oraz Bożena Kiera.

§37.

We wszystkich sprawach nie unormowanych niniejszym Statutem mają zastosowanie przepisy Kodeksu spółek handlowych oraz inne obowiązujące przepisy prawa.

§38.

Dla potrzeb niniejszego Statutu następujące pojęcia posiadają znaczenie nadane im poniżej:

„**Grupa**” – oznacza Spółkę oraz każdą spółkę zależną w stosunku do Spółki;

„**Podmiot Stowarzyszony**” – oznacza, dla danego podmiotu, podmiot bezpośrednio lub pośrednio go kontrolujący, przez niego kontrolowany lub wraz z nim podlegający wspólnej kontroli.”.

7.4. Warunki Emisji Obligacji

Warunki Emisji Obligacji

W przypadku rozbieżności pomiędzy treścią niniejszego Memorandum a Warunkami Emisji decydujące znaczenie ma treść Warunków Emisji.

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

SERII A

EMITOWANYCH PRZEZ:

WAN S.A.

Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE

Niniejszy dokument (zwany dalej: „**Warunkami Emisji**”) określa prawa i obowiązki emitenta i obligatariuszy wynikające z obligacji (dalej zwanych: „**Obligacjami**”), których emitentem jest spółka pod firmą:

WAN S.A. z siedzibą w Warszawie, adres: Al. Jana Pawła II 80 lok. 158, 00-175 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy - KRS pod numerem 0000018902, NIP: 5271252012, REGON: 011282079, o kapitale zakładowym w wysokości 9 600 000,00 zł (w pełni opłacony) (dalej zwana: „**Emitentem**”).

1. DEFINICJE

- 1.1. „**Administrator Zabezpieczeń**” lub „**Administrator Hipoteki**” oznacza spółkę **Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska** z siedzibą w Warszawie, ulica ul. Dobra 40 (00-344 Warszawa), Biuro w Poznaniu ul. Towarowa 37, 61-896 Poznań, wpisaną do rejestru przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000541501, posiadającą NIP 7792022623, REGON 631226810, pełniącą funkcję: i) administratora Hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz ii) administratora zabezpieczeń dla cesji w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach;
- 1.2. „**Agent Emisji**” oznacza agenta emisji, w rozumieniu art. 7a Ustawy o obrocie, przy czym funkcja ta w odniesieniu do Obligacji została powierzona Firmie Inwestycyjnej;
- 1.3. „**Agent Kalkulacyjny**” oznacza Firmę Inwestycyjną;
- 1.4. „**Cena Emisyjna**” oznacza cenę nabycia jednej Obligacji określoną w pkt 6.2 Warunków Emisji;
- 1.5. „**Depozyt**” oznacza depozyt papierów wartościowy prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW za pośrednictwem Agenta Emisji rejestrowane są Obligacje;
- 1.6. „**Dzień Badania**” oznacza 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku kalendarzowego do Dnia Wykupu;
- 1.7. „**Dzień Emisji**” oznacza w stosunku do dowolnej Obligacji dzień, w którym po raz pierwszy prawa z takiej Obligacji zostaną zapisane w Ewidencji;
- 1.8. „**Dzień Płatności**” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.9. „**Dzień Płatności Odsetek**” oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.10. „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną;
- 1.11. „**Dzień Ustalenia Praw**” oznacza piąty Dzień Roboczy, przed Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu (i), otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta (ii), oraz 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 (iii);
- 1.12. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.2 Warunków Emisji;
- 1.13. „**Dzień Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.1 Warunków Emisji;
- 1.14. „**Emisja**” oznacza emisję Obligacji;

- 1.15. „**Ewidencja**” oznacza ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 3 pkt 4) Ustawy o Obrocie;
- 1.16. „**Firma Inwestycyjna**” oznacza podmiot świadczący na rzecz Emitenta usługę oferowania zgodnie z Ustawą o Obrocie, tj. Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.17. „**GPW**” oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.18. „**Grupa**”, „**Grupa Emitenta**” oznacza podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej tworzonej przez Emitenta, tj. Emitenta wraz z jego jednostkami zależnymi w rozumieniu przepisów Ustawy o Rachunkowości;
- 1.19. „**Hipoteka**” oznacza hipotekę, o której mowa w pkt 11.2 Warunków Emisji;
- 1.20. „**KDPW**” oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.21. „**Kodeks Cywilny**” oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.);
- 1.22. „**Kodeks postępowania Cywilnego**” oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2021 roku, poz. 1805 ze zmianami);
- 1.23. „**Kodeks Spółek Handlowych**” oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1526 ze zm.);
- 1.24. „**Koszty Emisji**” oznacza wszelkie opłaty, prowizje i koszty z tytułu przygotowania i przeprowadzenia emisji Obligacji, w tym wynagrodzenie Firmy inwestycyjnej koszty prawne i opłaty na rzecz instytucji rynku kapitałowego;
- 1.25. „**Marża**” oznacza 5,00 punktów procentowych;
- 1.26. „**Memorandum Informacyjne**” oznacza memorandum Informacyjne udostępnione w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 2 lit. d Rozporządzenia prospektowego w zw. z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, sporządzone na podstawie Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 maja 2020 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać memorandum informacyjne (Dz.U. z 2020 r. poz. 1053);
- 1.27. „**Należność Główna**” oznacza kwotę równą aktualnej wartości nominalnej jednej Obligacji;
- 1.28. „**Nieruchomość**” oznacza nieruchomość, której właścicielem jest spółka WAN 84 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (KRS 0000157769, REGON 363948031), zależna od Emitenta, gruntową zabudowaną położoną w Warszawie, dzielnica Mokotów, województwo mazowieckie, gmina miasto stołeczne Warszawa, składającą się z działki o numerze ewidencyjnym 122 pow. 786 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA2M/00034818/5. Wartość Nieruchomości zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym na 31.03.2022 r. według stanu sporządzenia i dokonania oględzin wynosi 16 859 000 złotych.
Na dzień sporządzenia Warunków Emisji Obligacji w IV ww. księgi wieczystej WA2M/00034818/5 wpisane są:
 - hipoteka do kwoty 2 775 000 (dwa miliony siedemset siedemdziesiąt pięć tysięcy) euro na zabezpieczenie Wierzytelności kredytowej;
 - hipoteka do kwoty 1 500 000 (jeden milion pięćset tysięcy) złotych na zabezpieczenie Wierzytelności z instrumentów pochodnych.

- 1.29. „**Obligatariusz**” oznacza posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym lub osobę, na której rzecz Obligacje zapisane są w Ewidencji;
- 1.30. „**Odsetki**” oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji;
- 1.31. „**PLN**”, „**zł**” oznacza prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;
- 1.32. „**Podmiot Prowadzący Rachunek**” oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
- 1.33. „**Podstawa Wcześniejszego Wykupu**” oznacza wystąpienie któregośkolwiek ze zdarzeń określonych w pkt 14.5 Warunków Emisji;
- 1.34. „**Podstawowa Działalność Gospodarcza**” oznacza działalność gospodarczą polegającą na działalności deweloperskiej, prowadzeniu robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, robót związanych z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej, robót budowlanych specjalistycznych, kupnie i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek, wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami – własnymi lub na zlecenie, działalności związanej z obsługą rynku nieruchomości wykonywanej na zlecenie, działalności w zakresie architektury oraz, w przypadku Emitenta i innych spółek z Grupy posiadających udziały w podmiotach zależnych, działalności firm centralnych i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych;
- 1.35. „**Prawo Upadłościowe**” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz.U. z 2020r. poz. 1228 ze zm.);
- 1.36. „**Prawo restrukturyzacyjne**” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 814 ze zm.);
- 1.37. „**Promesa**” oświadczenie BNP Paribas Bank Polska S.A. , które zostanie wystawione przed Dniem Emisji. w przedmiocie wyrażenia zgody na wykreślenie hipotek umownych ustanowionych:
- 1.37.1. na kwotę 2 775 000 (dwa miliony siedemset siedemdziesiąt pięć tysięcy) euro, zabezpieczających Wierzytelności kredytowej,
- 1.37.2. na kwotę 1 500 000 (jeden milion pięćset tysięcy) złotych zabezpieczających Wierzytelności z instrumentów pochodnych,
- z Nieruchomości. Zgody te zostaną udzielone pod warunkiem wpłaty na wskazane przez BNP Paribas Bank Polska S.A. rachunki bankowe określonych kwot z tytułu pełnej spłaty zobowiązań wynikających z umów;
- 1.38. „**Rachunek Emitenta**” oznacza rachunek bankowy Emitenta prowadzony w mBank S.A. pod numerem: 51 1140 1010 0000 2917 9200 1001 ;
- 1.39. „**Rachunek Obligacji**” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.40. „**Rachunek Papierów Wartościowych**” oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.41. „**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
- 1.42. „**Regulacje KDPW**” oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności *Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych*;

- 1.43. „**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;
- 1.44. „**Rynek ASO**” oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A. lub jej następców prawnych;
- 1.45. „**Skonsolidowane Kapitały Własne**” oznacza sumę kapitału własnego (przypisanego akcjonariuszom jednostki dominującej) oraz kapitału mniejszości (przypisanego akcjonariuszom niekontrolującym) wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;
- 1.46. „**Skorygowane Kapitały Własne**” oznacza Skonsolidowane Kapitały Własne pomniejszone o wartość firmy wykazaną w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta.
- 1.47. „**Sprawozdanie Finansowe**” oznacza niezbadane półroczne (z przeglądem biegłego rewidenta) jednostkowe oraz roczne zbadane jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta, oraz niezbadane półroczne (z przeglądem biegłego rewidenta) oraz zbadane roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta, sporządzone zgodnie z aktualnie stosowanymi na dzień sporządzenia danego sprawozdania finansowego standardami sprawozdawczości finansowej;
- 1.48. „**Stopa Bazowa**” ma znaczenie nadane w pkt. 16.4.1 Warunków Emisji;
- 1.49. „**Stopa Procentowa**” oznacza Marżę powiększoną o Stopę Bazową;
- 1.50. „**Strona Internetowa**” oznacza stronę internetową Emitenta o adresie: www.wan.com.pl;
- 1.51. „**Subskrybent**” oznacza podmiot, który złożył zapis na Obligację;
- 1.52. „**Szczegółowe Zasady Działania KDPW**” oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
- 1.53. „**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j.: Dz.U. z 2022 r. poz. 454 ze zm.);
- 1.54. „**Ustawa o Obrocie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j.: Dz.U. z 2021 r. poz. 328 ze zm.);
- 1.55. „**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 (t.j.: Dz.U. z 2021r. poz. 2080 ze zm.);
- 1.56. „**Ustawa o Rachunkowości**” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (t.j.: Dz.U. z 2021r. poz. 217 ze zm.);
- 1.57. „**Walne Zgromadzenie**” oznacza walne zgromadzenie Emitenta;
- 1.58. „**Wskaźnik Zadłużenia Netto**” oznacza stosunek Zadłużenia Finansowego Netto do Skorygowanych Kapitałów Własnych;
- 1.59. „**Wierzytelności**” oznacza łącznie Wierzytelności kredytowe i Wierzytelności z instrumentów pochodnych
- 1.60. „**Wierzytelności kredytowe**” oznacza wierzytelności wynikające z umowy kredytowej nr CRD/46963/16 Z 30.06.2016 wraz z ewentualnymi późniejszymi zmianami, których spłata zabezpieczona jest hipoteką ustanowioną na rzecz BNP Paribas Bank Polska S.A. do kwoty 2 775 000 (dwa miliony siedemset siedemdziesiąt pięć tysięcy) euro na Nieruchomości;

- 1.61. „**Wierzytelności z instrumentów pochodne**” oznacza wierzytelności pieniężne z tytułu wszelkich transakcji terminowych i pochodnych wynikających z zawartych w tym zakresie umowy ramowej transakcji terminowych i pochodnych z 30.06.2016 wraz z ewentualnymi późn. zm. oraz umowy dodatkowej transakcji zamiany z 30.06.2016 z późn. zm., które zabezpieczenie są hipoteką do kwoty 1 500 000 (jeden milion pięćset tysięcy) złotych na przysługujących BNP Paribas Bank Polska S.A. na Nieruchomości;
- 1.62. „**Zadłużenie Finansowe**” oznacza zadłużenie z tytułu:
- (a) środków wypłaconych w ramach pożyczki lub kredytu;
 - (b) akceptacji w ramach kredytu akceptacyjnego (lub jego odpowiednika w formie zdematerializowanej);
 - (c) umowy nabycia lub emisji obligacji, weksli, innych papierów wartościowych, skryptów dłużnych lub innych tym podobnych instrumentów;
 - (d) umowy najmu, dzierżawy, sprzedaży ratalnej lub innej umowy, która zgodnie z ogólnie przyjętymi zasadami rachunkowości byłaby traktowana jako umowa leasingu finansowego lub kapitałowego, w wyłączeniu zobowiązań z tytułu użytkowania wieczystego gruntów;
 - (e) wierzytelności sprzedawanych lub dyskontowanych (z wyłączeniem wierzytelności zbywanych bez regresu do zbywcy);
 - (f) wszelkich transakcji pochodnych zawartych w związku z zabezpieczeniem przed wahaniami stóp procentowych lub cen lub uzyskiwaniem dochodu z takich wahań stóp procentowych lub cen (przy obliczaniu wartości transakcji pochodnej pod uwagę brana będzie tylko ich wartość rynkowa);
 - (g) zobowiązań z tytułu wszelkich roszczeń zwrotnych lub regresowych w związku z gwarancją, zobowiązaniem odszkodowawczym, gwarancją zabezpieczającą wykonanie umowy, akredytywą zabezpieczającą lub dokumentową lub dowolnym innym instrumentem wystawionym przez bank lub instytucję finansową;
 - (h) kosztów nabycia dowolnego składnika majątku lub usługi, o ile są one płatne po terminie ich nabycia lub objęcia w posiadanie przez stronę zobowiązaną, a płatność odroczonea:
 - (i) stanowi głównie sposób pozyskania środków finansowych lub finansowania nabycia lub budowy takiego składnika majątkowego lub realizacji takiej usługi; oraz
 - (ii) ma zostać zapłaconą ponad sześć miesięcy po dacie nabycia lub dostawy;
 - (i) innych transakcji mających z gospodarczego punktu widzenia skutek pożyczki;
 - (j) gwarancji, zobowiązania odszkodowawczego lub podobnego zabezpieczenia przed stratami finansowymi jakiegokolwiek osoby w związku z dowolną pozycją, o której mowa w punktach (a) do (g) powyżej;
- dla uniknięcia wszelkich wątpliwości do Zadłużenia Finansowego nie zalicza się pozycji w pasywach „zaliczki otrzymane na dostawy”.
- 1.63. „**Zadłużenie Finansowe Netto**” oznacza Zadłużenie Finansowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy (bez podwójnego liczenia), na podstawie którego jest obliczane Zadłużenie Finansowe Netto na potrzeby ustalenia wartości Wskaźnik Zadłużenia Netto dla danego Dnia Badania, pomniejszone o:

- środki pieniężne i ich ekwiwalenty w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości wskazane w skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym na koniec danego Dnia Badania; oraz
 - środki pieniężne zgromadzone na mieszkaniowych rachunkach powierniczych w rozumieniu Ustawy Deweloperskiej wskazane w skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym na koniec danego Dnia Badania.
- 1.64. „Zgromadzenie Obligatariuszy” oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o Obligacjach;
- 2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI (TREŚĆ I FORMA OBLIGACJI)**
- 2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu, 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 terminach tam określonych.
- 2.2. Prawa z Obligacji powstają z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji osób uprawnionych z Obligacji prowadzonej przez Agenta Emisji i przysługują osobom wskazanym w tej Ewidencji jako osoby uprawnione z Obligacji.
- 2.3. Agent Emisji utworzy Ewidencje uprawnionych z Obligacji i zapisze Obligacje w Depozycie.
- 3. DECYZJA EMITENTA O EMISJI**
- 3.1. Emisja Obligacji następuje na podstawie:
- 3.1.1. przepisów Ustawy o Obligacjach,
 - 3.1.2. Uchwały nr 4 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 30.10.2020 r. r. w sprawie wyrażenia zgody na emisji obligacji,
 - 3.1.3. Uchwała nr 1/04/2022 Zarządu Emitenta z dnia 08.04.2022 r. w sprawie przyjęcia warunków emisji obligacji.
- 4. SERIA OBLIGACJI**
- 4.1. Obligacje emitowane są w serii oznaczonej literą „A”.
- 5. CEL EMISJI I WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW Z EMISJI OBLIGACJI**
- 5.1. Po odliczeniu Kosztów Emisji środki pozyskane przez Emitenta z Emisji zostaną przeznaczone w formie pożyczki na refinansowanie kredytu oraz pośrednio, w formie pożyczki do spółki celowej, na płatność przez większościowego akcjonariusza Emitenta za odkup akcji Emitenta od mniejszościowego akcjonariusza.
- 5.2. Środki pozyskane z Emisji Obligacji Firma Inwestycyjna przeleje w następującej kolejności:
- 5.2.1. w pierwszej kolejności na rachunek bankowy wskazany w Promesie lub ewentualnej informacji od BNP Paribas Bank Polska S.A. o aktualnej wysokości salda z tytułu Wierzytelności kredytowych zabezpieczonych na Nieruchomości w wysokości kwoty wyrażonej w złotych będącej równowartością kwoty podanej w euro wskazanej w Promesie i wyliczonej według ostatniego dostępnego średniego kursu podanego przez Narodowy Bank Polski powiększonej o 5%,
 - 5.2.2. w dalszej kolejności pozostałą część środków z Emisji pozyskanych z emisji Obligacji na Rachunek Emitenta po otrzymaniu od Emitenta bezwarunkowej zgody BNP Paribas Bank Polska S.A. na zwolnienie Nieruchomości spod wszystkich zabezpieczeń hipotecznych.
- 6. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA**
- 6.1. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.

6.2. Cena Emisyjna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.

7. WIELKOŚĆ EMISJI

7.1. W ramach Emisji emitowanych jest do 11 500 (jedenaście tysięcy pięćset) Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 11 500 (jedenaście milionów pięćset tysięcy) złotych.

8. PRÓG EMISJI I WARUNEK PRYZDZIAŁU

8.1. Próg emisji, o którym mowa w art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został określony.

8.2. Warunkiem dokonania przydziału Obligacji jest dostarczenie do Firmy Inwestycyjnej Promesy o treści i formie zaakceptowanej przez Firmę Inwestycyjną przed dniem wstępnej alokacji obligacji wskazanym w Memorandum.

9. TRYB EMISJI

9.1. Obligacje emitowane są w trybie przewidzianym w art. 33 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach w zw. z art. 2 lit. d Rozporządzenia prospektowego w zw. z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, zgodnie z którym udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego, pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego, nie wymaga oferta publiczna papierów wartościowych, w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta lub oferującego na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 2 500 000 euro, i wraz z wpływami, które emitent zamierzał uzyskać z tytułu takich ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 2 500 000 euro.

10. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI

10.1. Obligacje są zbywalne. Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona.

10.2. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW.

11. FORMA, ZAKRES I TERMINY USTANOWIENIA ZABEZPIECZEŃ. DODATKOWE ZOBOWIĄZANIA I OŚWIADCZENIA

11.1. Na dzień wydania Obligacji (zapisanie Obligacji w Ewidencji) Obligacje nie są zabezpieczone. Zabezpieczenia Obligacji zostaną ustanowione w przyszłości w terminach i na warunkach niżej określonych

11.2. Hipoteka

11.2.1. Obligacje będą zabezpieczone Hipoteką na Nieruchomości docelowo o najwyższym pierwszeństwie (na pierwszym miejscu hipotecznym) rzecz Administratora Hipoteki, do kwoty równej 150% wartości nominalnej przydzielanych Obligacji, na następujących zasadach:

11.2.2. Oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki na 3 miejscu hipotecznym zostanie złożone przed Dniem Emisji wraz z roszczeniem o przeniesienie Hipoteki na opróżnione pierwsze miejsca hipoteczne w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości. Oświadczenie, o którym mowa w zdaniu poprzednim będzie zawierać wniosek o wpis w księdze wieczystej za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, złożony zgodnie z art. 79 pkt. 8a i 92 ust. 4 ustawy prawo o notariacie (t.j.: Dz.U. z 2020 r. poz. 1192).

11.2.3. Wraz z oświadczeniami o ustanowieniu Hipoteki, dłużnik hipotecznyłoży w formie aktu notarialnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 6) Kodeksu Postępowania Cywilnego do kwoty równej sumie Hipoteki w celu zaspokojenia wierzytelności,

które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 grudnia 2026 r.

- 11.2.4. Hipoteka zostanie wpisana z najwyższym pierwszeństwem (na pierwszym miejscu hipotecznym) do ksiąg wieczystych Nieruchomości w terminie do dnia 29 kwietnia 2023 r.

Termin wskazany powyżej uznaje się za termin ustanowienia zabezpieczenia w rozumieniu art. 74 ust. 3 Ustawy o Obligacjach

- 11.2.5. Rzeczoznawca majątkowy został wybrany przez Emitenta jako podmiot dokonujący wyceny przedmiotu Hipoteki, ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu, tj. spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Skrót wycen Nieruchomości stanowi Załącznik nr 1 do Warunków Emisji. Na żądanie Subskrybenta Emitent udostępni kompletną wycenę Nieruchomości;

- 11.2.6. Każdorazowa zmiana dłużnika hipotecznego wymaga uprzedniego złożenia oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji, o którym mowa w punkcie 11.2.3

11.3. Cesja praw z polis ubezpieczeniowych Nieruchomości

- 11.3.1. Zabezpieczeniem zobowiązań z Obligacji będzie cesja – przeniesienie praw z polisy ubezpieczeniowej Nieruchomości na Administratora Zabezpieczeń;

- 11.3.2. Przed Dniem Emisji właściciel Nieruchomości zawrze z Administratorem Zabezpieczeń umowę przelewu wierzytelności z umowy ubezpieczenia Nieruchomości.

- 11.3.3. Polisa Nieruchomości wystawiona będzie do kwoty nie niższej niż szacowana wartość Nieruchomości;

- 11.3.4. Przelew obejmować będzie prawa do całości odszkodowań wynikających z zawartej umowy ubezpieczenia, do wysokości nie niższej niż 100% szacowanej wartości Nieruchomości w przypadku wypłaty takiego odszkodowania na podstawie danej polisy;

- 11.3.5. W przypadku uregulowania wszystkich zobowiązań z Obligacji nastąpią zwrotne przelewy wierzytelności.

11.4. Administrator Zabezpieczeń

- 11.4.1. Pomędzy Emitentem i Administratorem Zabezpieczeń została zawarta umowa zlecenia administrowania zabezpieczeniami obligacji, na podstawie której Administrator Zabezpieczeń będzie pełnił dla Hipoteki funkcję administratora hipoteki stosownie do art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz administratora i cesji stosownie do art. 29 Ustawy o Obligacjach;

- 11.4.2. Administrator Zabezpieczeń będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego oraz wierzyciela z tytułu cesji we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy;

- 11.4.3. W przypadku rozwiązania umowy, o której mowa w pkt. 11.4.1 powyżej Emitent będzie zobowiązany do niezwłocznego powołania nowego Administratora Zabezpieczeń oraz do niezwłocznego poinformowania obligatariuszy o tych zmianach.

12. ŚWIADCZENIA EMITENTA

12.1. Emitent, na warunkach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń:

12.1.1. wykupu Obligacji zgodnie z pkt. 13 Warunków Emisji oraz

12.1.2. zapłaty Odsetek (Oprocentowania) zgodnie z pkt. 16 Warunków Emisji

12.1.3. zapłaty premii zgodnie z pkt. 15.1.4 Warunków Emisji.

12.2. Emitent będzie dokonywał świadczeń, o których mowa powyżej, na rzecz każdego Obligatariusza, zgodnie z Regulacjami KDPW.

13. WYKUP OBLIGACJI

13.1. Wykup Obligacji nastąpi w dniu **4 maja 2025 r. („Dzień Wykupu”)**, z zastrzeżeniem pkt. 13.2 Warunków Emisji.

13.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 14 – 15 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**”):

13.2.1. na żądanie Obligatariusza lub

13.2.2. na żądanie Emitenta.

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

13.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Główniej, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt. 16 Warunków Emisji oraz o premię, zdefiniowaną w pkt. 15.1.4, w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta.

13.5. Niezależnie od postanowień powyższych:

13.5.1. w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;

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

13.5.3. Emitent nie ustanowi zabezpieczeń w terminach wynikających z Warunków Emisji, Obligacje podlegają na żądanie Obligatariusza natychmiastowemu wykupowi. Dla uniknięcia wątpliwości za termin ustanowienia zabezpieczeń uznaje się terminy wskazane w pkt 11.2.4 Warunków Emisji obligacji.

13.6. Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.

14. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA

14.1. Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji tylko w przypadkach i na zasadach określonych poniżej.

14.2. Pisemne żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zostać doręczone przez Obligatariusza na adres Emitenta i podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza, na którym będą zapisane Obligacje. Żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zawierać wskazanie przypadku (podstawy) skierowania żądania dokonania wcześniejszego wykupu Obligacji.

- 14.3. Obligatariusz wraz z żądaniem opisanym w pkt 14.2 powyżej winien przedstawić świadectwo depozytowe lub inny przewidziany przepisami prawa dokument potwierdzającego fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu.
- 14.4. W przypadku, gdy:
- 14.4.1. Emitent będzie w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.
 - 14.4.2. Emitent będzie w niezawinionym przez niego opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, nie krótszym niż 3 dni, Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji.
 - 14.4.3. Emitent nie ustanowi zabezpieczeń w terminach wynikających z Warunków Emisji, Obligacje podlegają na żądanie Obligatariusza natychmiastowemu wykupowi.
- 14.5. W przypadku, gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej (Podstawy Wcześniejszego Wykupu), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia, w którym Emitent powinien zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt 18.3 Warunków Emisji do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu danego Obligatariusza i temu Obligatariuszowi przysługujące Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 dni od dnia złożenia żądania, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte, tak jakby Podstawa Wcześniejszego Wykupu nigdy nie zaistniała, o czym Emitent zawiadomi obligatariuszy w sposób przewidziany w Warunkach Emisji:
- 14.5.1. 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.
 - 14.5.2. Zaprzestanie działalności
Emitent zaprzestanie lub oświadczy, że zamierza zaprzestać prowadzenia, w całości lub istotnej części Podstawowej Działalności Gospodarczej.
 - 14.5.3. 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.
 - 14.5.4. Regulowanie zobowiązań przez Emitenta oraz podmioty z Grupy Emitenta

Emitent lub podmiot z Grupy Emitenta nie dokona płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych oraz prawomocnych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 5.000.000,00 (pięć milionów) złotych, lub

Emitent ogłosi, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności.

14.5.5. Zadłużenie Finansowe

Zadłużenie Finansowe Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 10.000.000,00 (dziesięć milionów) złotych (przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy może na wniosek Emitenta ustalić wyższy limit), nie zostanie spłacone w terminie, lub Zadłużenie Finansowe Emitenta lub podmiotu z Grupy Emitenta w powyżej wskazanej wartości w sposób prawnie skuteczny zostało postawione w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego Zadłużenia Finansowego z powodu zażądania wcześniejszej spłaty takiego Zadłużenia Finansowego w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia (dowolnie opisanego w dokumentach stanowiących podstawę takiego zobowiązania) i stan wymagalności nie został usunięty w okresie, przewidzianym w umowach / dokumentach związanych z ustanowieniem tego zadłużenia, do usunięcia takiego naruszenia (w tym spłaty) 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 dokonał zapłaty takich należności postawionych w powyżej sposób w stan wymagalności w terminie;

14.5.6. Wskaźnik Zadłużenia Netto

Wskaźnik Zadłużenia Netto będzie w Dniu Badania wyższy niż 1,0.

14.5.7. Transakcja rażąco niekorzystna

Podmiot z Grupy Emitenta dokona transakcji lub serii transakcji na rzecz innego podmiotu (nie należącego do Grupy Emitenta), której/których przedmiotem będą aktywa o wartości rynkowej jednostkowo lub łącznie przekraczającej 10.000.000,00 (dziesięć milionów) złotych, na warunkach rażąco odbiegających, na niekorzyść podmiotu z Grupy Emitenta, od powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym (tj. za rażąco niekorzystne uważane będzie rozporządzenie po 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.

14.5.8. Niewypłacalność Emitenta

- (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 rozpocznie negocjacje z ogółem swoich wierzycieli lub pewną kategorią swoich wierzycieli z zamiarem zmiany zasad spłaty swojego zadłużenia; lub
- (iv) zawrze z nadzorcą układu umowę o sprawowanie nadzoru nad przebiegiem postępowania o zatwierdzenie układu; lub

- (v) rozpocznie samodzielne zbieranie głosów dotyczące propozycji układowej, np. dostarczy któremukolwiek ze swoich wierzycieli kartę do głosowania;

14.5.9. Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

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

14.5.10. Zajęcie komornicze

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 10.000.000,00 (dziesięć milionów) złotych, nastąpił 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 została we wskazanym powyżej terminie wstrzymana do czasu rozpatrzenia środka zaskarżenia.

14.5.11. Rozwiązanie Emitenta

Wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała Walne 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.

14.5.12. Oświadczenia i zapewnienia Emitenta

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

14.5.13. Brak zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy

Emitent:

- a. w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia stosownego żądania nie zwołał 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 uniemożliwił w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy z zachowaniem powyższych terminów; lub
- b. w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikował na Stronie Internetowej Emitenta protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

14.5.14. Hipoteka; wygaśnięcie umowy z Administratorem Zabezpieczenia

- (i) Hipoteka zostanie wykreślona z księgi wieczystej lub utraci najwyższe pierwszeństwo;
- (ii) Oświadczenia, o których mowa w pkt. 11.2.3 i 11.2.6, nie zostaną złożone w terminach wskazanych w niniejszych warunkach emisji Obligacji;
- (iii) Umowa przelewu wierzytelności z umów ubezpieczenia, o którym mowa w 11.3.2 Warunków Emisji okaże się nieważne lub bezskuteczne oraz w ciągu 30 dni od dnia wystąpienia tego naruszenia nie zostanie ono usunięte;
- (iv) W terminie 30 dni od dnia, w którym umowa z Administratorem Hipoteki z jakichkolwiek przyczyn przestanie obowiązywać i nie zostanie ustanowiony nowy administrator hipotek.

15. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE EMITENTA

15.1. Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji, w każdym z Dni Roboczych, począwszy od Dnia Płatności Odsetek za I Okres Odsetkowy, na następujących zasadach:

15.1.1. Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Roboczy, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu;

15.1.2. Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 12 (dwunastu) Dni Roboczych od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu;

15.1.3. Wcześniejszy Wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.

15.1.4. Z tytułu wykonania Wcześniejszego Wykupu Emitent wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:

- w I Okresie Odsetkowym - 1,375%,
- w II Okresie Odsetkowym - 1,25%,
- w III Okresie Odsetkowym - 1,125%,
- w IV Okresie Odsetkowym - 1,00%,
- w V Okresie Odsetkowym - 0,875%,

- w VI Okresie Odsetkowym - 0,75%,
- w VII Okresie Odsetkowym - 0,625%,
- w VIII Okresie Odsetkowym - 0,5%,
- w IX Okresie Odsetkowym - 0,375%,
- w X Okresie Odsetkowym - 0,25%,
- w XI Okresie Odsetkowym - 0,125 %,
- w XII Okresie Odsetkowym - brak premii.

15.1.5. Wcześniejszy wykup może również zostać zrealizowany poprzez obniżenie wartości nominalnej Obligacji.

16. ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE)

16.1. Płatność Odsetek

16.1.1. Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia).

16.1.2. Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek.

16.1.3. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek.

16.2. Naliczanie odsetek

16.2.1. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy (zdefiniowany poniżej).

16.2.2. Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do:

- (i) Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo
- (ii) Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).

16.2.3. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu danego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).

16.2.4. Ustala się następujące okresy odsetkowe („Okresy Odsetkowe”), które rozpoczynają się i kończą się w następujących terminach wskazanych w poniższej tabeli:

Numer Okresu Odsetkowego	Początek Okresu Odsetkowego	Dzień Płatności Odsetek
1.	Dzień Emisji	4 sierpnia 2022
2.	4 sierpnia 2022	4 listopada 2022
3.	4 listopada 2022	4 lutego 2023
4.	4 lutego 2023	4 maja 2023
5.	4 maja 2023	4 sierpnia 2023
6.	4 sierpnia 2023	4 listopada 2023
7.	4 listopada 2023	4 lutego 2024
8.	4 lutego 2024	4 maja 2024
9.	4 maja 2024	4 sierpnia 2024
10.	4 sierpnia 2024	4 listopada 2024
11.	4 listopada 2024	4 lutego 2025

12.	4 lutego 2025	4 maja 2025
-----	---------------	-------------

16.2.5. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba, że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane wg stopy odsetek ustawowych liczonych za okres od Dnia Wykupu do dnia poprzedzającego dzień wykonania płatności świadczeń pieniężnych z Obligacji łącznie.

16.3. Wysokość Odsetek

Oprocentowanie Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

$$O = N \times Opr \times (LD/365)$$

gdzie:

- O - oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,
- Opr - oznacza Stopę Procentową,
- N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,
- LD - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu), po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).

16.4. Ustalanie Stopy Procentowej

- 16.4.1. Stopę Bazową stanowi stawka WIBOR 3M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 3-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podanej przez GPW Benchmark S.A. na stronie www.gpwbenchmark.pl lub innej stronie, która ją zastąpi.
- 16.4.2. Stopę Bazową ustala się na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana stopa bazowa („Dzień Ustalenia Stopy Procentowej”).
- 16.4.3. Jeżeli Stopa Procentowa nie będzie mogła być ustalona według opisanych wyżej zasad, wówczas zastosowanie znajdują postanowienia Planu awaryjnego na wypadek zaprzestania publikowania lub istotnej zmiany wskaźników referencyjnych, który jest dostępny jest na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej michaelstrom.pl. Zmiana Planu awaryjnego na wypadek zaprzestania publikowania lub istotnej zmiany wskaźników referencyjnych nie stanowi zmiany Warunków Emisji Obligacji.
- 16.4.4. Agent Kalkulacyjny będzie sporządzał tabele odsetkowe i przysyłał je do Emitenta,
- 16.4.5. Swoje obowiązki Agent Kalkulacyjny będzie wykonywał w terminach wynikających z Warunków Emisji Obligacji.
- 16.4.6. W przypadku wprowadzenia Obligacji na Rynek ASO Catalyst i udzielenia odpowiedniego upoważnienia przez Emitenta, Agent Kalkulacyjny zobowiązuje się wgrywać tabele odsetkowe do systemu 4BrokerNet – GPW w postaci odpowiednich plików, zgodnie z regulacjami tego systemu.

17. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI

- 17.1. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.
- 17.2. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności. W szczególności wysokość Odsetek może

być ograniczona przez przepisy określające wysokość odsetek maksymalnych wynikających z czynności prawnych.

17.3. 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.

17.4. Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce. Płatności będą uważane za należycie dokonane z chwilą dokonania przeniesienia środków pieniężnych na rachunek Obligatariusza.

17.5. Z zastrzeżeniem art. 482 Kodeksu Cywilnego, Odsetki nie podlegają kapitalizacji z Należnością Główną.

18. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA

18.1. Emitent będzie publikował Sprawozdania Finansowe, na swojej Stronie Internetowej (lub innej, która ją zastąpi) - roczne Sprawozdania Finansowe w terminie 5 miesięcy od zakończenia roku obrotowego, a półroczne Sprawozdania Finansowe w terminie 3 miesięcy od zakończenia I półrocza roku obrotowego, w tym zawartą w Sprawozdaniach Finansowych Emitenta informację o wysokości Wskaźnika Zadłużenia Netto obliczanego w Dniu Badania oraz informacje niezbędne do jego obliczenia.

18.2. Wraz z publikacją Sprawozdań Finansowych Emitent będzie publikował półroczne sprawozdanie z działalności operacyjnej wg dokumentu z Załącznika nr 2 do Warunków Emisji.

18.3. Emitent zobowiązuje się powiadomić Obligatariuszy o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w pkt. 13.5, 14.4 lub 14.5 Warunków Emisji niezwłocznie niepóźniej jednak niż w terminie 3 Dni Roboczych od uzyskania przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu, w trybie przewidzianym w pkt. 21 Warunków Emisji.

19. PRZEDAWNIE

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

20. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA

20.1. Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego miejscowo dla siedziby Emitenta.

21. ZAWIADOMIENIA

21.1. Sprawozdania Finansowe oraz wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy, z zastrzeżeniem pkt. 18 Warunków Emisji, będą składane Obligatariuszom poprzez publikację na Stronie Internetowej Emitenta lub innej, która ją zastąpi.

21.2. Wszelkie zawiadomienia kierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną podpisane w imieniu Obligatariusza oraz przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres siedziby Emitenta ujawniony w Krajowym Rejestrze Sądowym.

22. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

22.1. Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy.

22.2. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji.

22.3. Zasady zwoływania i odbywania Zgromadzenia Obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach. Zgromadzenie Obligatariuszy może odbywać się w miejscowości siedziby Emitenta lub w Warszawie.

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 przypadku gdy jakiegokolwiek postanowienia Warunków Emisji dotyczące wypłaty świadczeń pieniężnych okażą się być sprzeczne z Regulacjami KDPW, pierwszeństwo przed stosowaniem postanowień Warunków Emisji w tym zakresie mają odpowiednie Regulacje KDPW.
- 23.3. Emitent może dokonać zmiany niniejszych Warunków Emisji Obligacji, które stanowią zmiany natury formalnej lub technicznej, lub dokonywane są w celu korekty oczywistego błędu.
- 23.4. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane przez Emitenta na Stronie Internetowej Emitenta (lub innej, która ją zastąpi) w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach i postanowień Warunków Emisji, Emitent jest zobowiązany przekazywać w postaci drukowanej do Firmy Inwestycyjnej – w terminie 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania.

Warszawa, dnia 12 kwietnia 2022 r.

W imieniu Emitenta:

Imię i nazwisko		
stanowisko		
Podpis		

Załączniki:

- 1) Skróty wycen Nieruchomości
- 2) Wzór półrocznego sprawozdania z działalności operacyjnej

Załącznik nr 1 Skrót wyceny Nieruchomości

A K EXPERT
00 - 302 Warszawa, ul. Mariensztat 15/1

tel. (22) 828 13 31
www.akexpert.com.pl

OPERAT SZACUNKOWY NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ

ul. J. Dąbrowskiego 45

działka ewid. nr 122

obręb 1-01-19

Warszawa

Dzielnica Mokotów



autor operatu:

Alojzy Kiziniewicz



Rzeczoznawca majątkowy
uprawniony przez Min. Gosp.
Przestrzennej i Budownictwa
(uprawnienie Nr 15)

Warszawa, marzec 2022 r.

OPERAT SZACUNKOWY NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ Warszawa, ul. Dąbrowskiego 45

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ

Adres	ul. J. Dąbrowskiego 45	Województwo	mazowieckie
Miejscowość	Warszawa	Dzielnica	Mokotów

Nr działek /obręb	122 / 1-01-19	Zamawiający	WAN S.A.
Nr KW	WA2M/00034818/5	Data wizji	28.03.2022 r.
Cel wyceny	Zabezpieczenie wierzytelności	Data wyceny	31.03.2022 r.

Zbiórce cechy nieruchomości		Opis / Ocena cechy	
Powierzchnia użytkowa budynku	[m ²]	559,79 (*)	
Powierzchnia działki	[m ²]	786	
Stan prawny		Własność	
Lokalny rynek		Dobry	
Lokalizacja / Środowisko		Bardzo dobre	
Otoczenie / Sąsiedztwo		Bardzo dobre	
Zagospodarowanie działki		Bardzo dobre	
Rodzaj zabudowy	Ilość kondygnacji	Wolnostojąca	3
Atrakcyjność rynkowa	Styl architektoniczny	Bardzo dobry	Willi eklektyczna
Zagosp. poddasza	Zagosp. piwnicy	Użytkowe	Basen / gospodarcze
Technologia	Funkcjonalność	Tradycyjna	Bardzo dobra
Stan techniczny	Jakość wykonania	Bardzo dobry	Bardzo dobra
Stan funkcjonalny	Standard wykonania	Bardzo dobry	Bardzo dobry
Zabudowania inne	Garaż	Oranżeria / siłownia	2-u stanowiskowy
Konstrukcja		Dobra	
Pozostałe elementy		Bardzo dobre	
Instalacje podstawowe		Bardzo dobre	
Instalacje dodatkowe i wyposażenie		Bardzo dobre	
Inne		Lokalizacja w prestiżowej części Starego Mokotowa, unikalne wyposażenie (**)	
Wartość Rynkowa Nieruchomości	WR (PLN)	16 859 tys.	
Wartość dla Wymuszonej Sprzedaży WWS[%WR]		90 % WR	

(*) – zgodna z deklaracją podatkową (zał. 3);

(**) – nieruchomość wykazuje walory ekskluzywnej nieruchomości zabytkowej;

Dodatkowe informacje: Zabudowa istniejąca ☒, realizowana ☐, zaprojektowana ☐

Układ urbanistyczny i zespół budowlany ograniczony ulicami: ul. Różaną, al. Niepodległości, ul. Odolańską i ul. Dąbrowskiego został wpisany do rejestru zabytków pod Nr 1435-A z decyzją z dnia dn. 04.07.1990 r. Przedmiotowy budynek znajdujący się przy ul. Dąbrowskiego 45 został wpisany do gminnej ewidencji zabytków m. st. Warszawy.



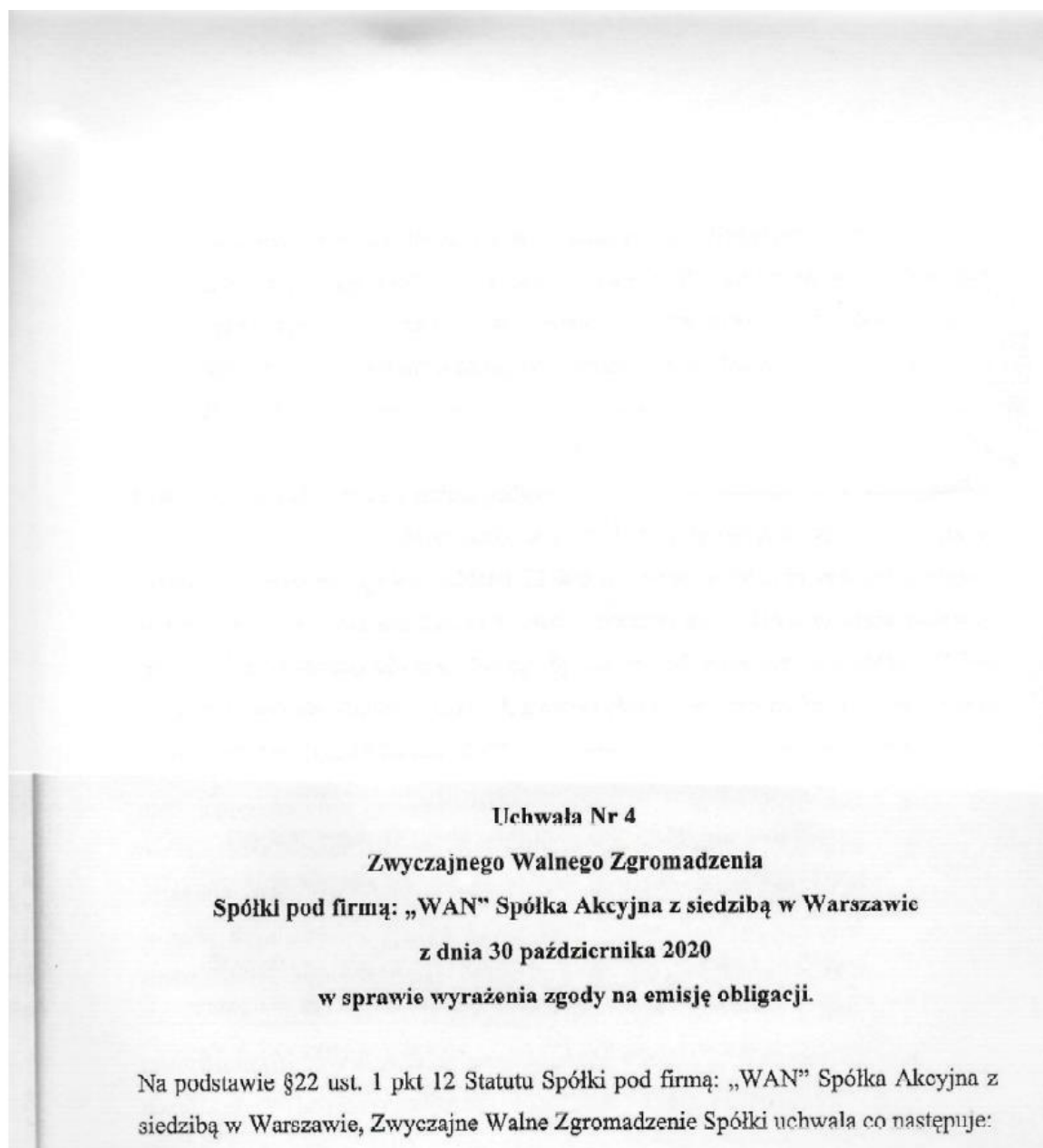
autorzy opracowania:	
Rzeczoznawca	Alojzy Kiziniewicz
Nr uprawnienia	15
Współpraca	Magdalena Moskwa

Załącznik nr 2 do Warunków Emisji Obligacji serii A emitowanych przez WAN S.A.

Wzór półrocznego sprawozdania z działalności operacyjnej.

	W zakończonym półroczu kalendarzowym	Kumulatywnie od początku danego roku
Liczba podpisanych umów dotyczących lokalii mieszkalnych wg pierwszej umowy (deweloperskie + przedwstępne + opłacone rezerwacje) po uwzględnieniu rezygnacji		
Liczba podpisanych umów dotyczących lokalii mieszkalnych przenoszących własność		
Liczba lokalii mieszkalnych będących w ofercie na koniec okresu sprawozdawczego		
łączną cenę netto uzyskaną ze sprzedaży nieruchomości innych niż lokale mieszkalne		

7.5. Uchwała stanowiąca podstawę emisji Obligacji



2. Określa się maksymalną dopuszczalną wartość nominalną wyemitowanych obligacji na kwotę 170.000.000 PLN (słownie: sto siedemdziesiąt milionów złotych). -----

3. Emisja obligacji może być dokonana w maksymalnym terminie 3 lat od daty podjęcia niniejszej uchwały. -----

§ 2

1. Upoważnia się Zarząd Spółki do określenia sposobu podziału emisji obligacji na serie, określenia czy obligacje będą imienne czy na okaziciela oraz maksymalnej liczby obligacji emitowanych w danej serii, jeżeli będzie mieć zastosowanie. ---
2. Upoważnia się Zarząd Spółki do określenia, przed rozpoczęciem subskrypcji obligacji, szczegółowych warunków emisji i do dokonania przydziału obligacji, w tym w szczególności do: -----

- i. określenia wartości nominalnej jednej obligacji, ceny emisyjnej, celu emisji (o ile zostanie ustalony), wysokości oprocentowania, zabezpieczeń (o ile będą ustanawiane), terminów i zasad wypłaty świadczeń z obligacji, terminów wykupu, pozostałych zasad wykupu, ewentualnych progów dojścia emisji obligacji do skutku oraz zasad działania zgromadzenia obligatariuszy (o ile będzie przewidziane); -----
- ii. wskazania w warunkach emisji obligacji między innymi: (i) możliwości wcześniejszego wykupu obligacji, (ii) określenia przypadków, w których Spółka będzie zobowiązana lub uprawniona do wcześniejszego wykupu obligacji, (iii) określenia świadczeń pieniężnych związanych ze wcześniejszym wykupem obligacji lub sposobu ich wyliczenia; -----
- iii. ustalenia trybu emisji zgodnie z art. 33 Ustawy o Obligacjach; -----
- iv. ustalenia warunków składania zapisów na obligacje, dokonywania wpłat na obligacje, zasad przydziału obligacji oraz dokonania przydziału obligacji; -----
- v. zawarcia umowy o wykonywanie funkcji agenta emisji obligacji z firmą inwestycyjną uprawnioną do prowadzenia rachunków papierów

wartościowych albo z bankiem powierniczym oraz umowy z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych S.A. w zakresie rejestracji obligacji. -----

§ 3

Upoważnia się Zarząd Spółki do podjęcia wszelkich niezbędnych czynności faktycznych i prawnych w celu wykonania niniejszej uchwały. -----

§ 4

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia. -----

Przewodniczący stwierdził, że uchwała została podjęta w głosowaniu jawnym, ogółem oddano 72.000 (siedemdziesiąt dwa tysiące) ważnych głosów, ze 72.000 (siedemdziesięciu dwóch tysięcy) akcji, które to akcje stanowią łącznie 75% całego kapitału zakładowego Spółki, za podjęciem uchwały oddano 72.000 (siedemdziesiąt dwa tysiące) ważnych głosów, głosów przeciw podjęciu uchwały oraz głosów wstrzymujących się nie oddano. -----

§4. Przewodniczący, wobec braku innych spraw, stwierdził, że porządek obrad został wyczerpany i Zgromadzenie zamknął. -----

§5. Do aktu niniejszego załączono listę obecności. ---

§6. Koszty aktu ponosi Spółka.-----

§7. Notariusz, zgodnie z treścią art. 92 §11 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie (Dz.U. z 2017 roku, poz. 2291), pouczył Przewodniczącego o sposobie i trybie składania wniosku w postępowaniu rejestrowym oraz o obowiązku podania we wniosku numeru wypisu albo wyciągu w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych. -----
Ponadto notariusz poinformował Przewodniczącego o treści art. 13 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych).-----

akcjonariuszom w dowolnej ilości.-----

§9. Koszty aktu:-----

1) taksa notarialna na podstawie §3 i §5, §17 Rozp.Min.Spraw. z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (j.t. Dz.U. z 2018 roku, poz. 272) -----1.100,- złotych

2) podatek od towarów i usług VAT (23%), na podstawie art. 146a w zw. z art.41 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (j.t. Dz.U. z 2017 roku, poz. 1221, ze zm.) ----- 253,- złote

Podane opłaty nie obejmują kosztów wypisów tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów.-----

Tożsamość Przewodniczącego Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki, Pana Mariana Nizioła,

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.

Na oryginalne właściwe podpisy Przewodniczącego i notariusza

Repertorium A numer 4257 / 2020 -----

Wypis ten wydano dla: Spółki,-----

Pobrano:-----

- taksy notarialnej na podstawie §12 Rozp. Min. Spraw. z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (j.t. Dz.U. z 2018 roku, poz. 272)

-----78,- zł

- podatku od towarów i usług VAT (23%), na podstawie art. 146a w zw. z art.41 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (j.t. Dz.U. z 2017 roku, poz. 1221, ze zm.) ----- 17,94 zł

Warszawa, dnia 30 października 2020 roku.-----

7.6. Wyciąg z Umowy z Administratorem Zabezpieczeń

U M O W A

**O PEŁNIENIE FUNKCJI
ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ**

ZAWARTA POMIĘDZY

**WAN S.A.
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE
(jako Emitentem)**

ORAZ

**GWG GRYNHOFF I PARTNERZY
RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI
SPÓŁKA PARTNERSKA
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE
(jako Administratorem)**

WARSZAWA 12.04.2022 ROKU

Niniejsza **UMOWA O PEŁNIENIE FUNKCJI ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ**, dalej zwana **Umową**, została zawarta w Warszawie w dniu 12.04.2022 roku, pomiędzy:

- (1) **WAN SPÓŁKA AKCYJNA** z siedzibą w Warszawie, Aleja Jana Pawła II 80 lok. 158, 00-175 Warszawa, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000018902, NIP: 5271252012, REGON: 011282079, o kapitale zakładowym w wysokości 9.600. 000,00 zł (w pełni opłaconym), reprezentowaną przez:

Aneta Zdulska – Członka Zarządu,

Sergiusz Jan Kulka – Członka Zarządu

zwaną dalej **Emitentem**,

oraz

- (2) **GWG GRYNHOFF I PARTNERZY RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI SPÓŁKA PARTNERSKA** z siedzibą w Warszawie, ul. Dobra 40, 00-344 Warszawa, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000541501, NIP 7792022623, REGON 631226810, reprezentowaną przez:

Marka Szymanka – Pełnomocnika,

zwaną dalej **Administratorem**.

Zważywszy, że:

- (i) Emitent zamierza wyemitować - w trybie przewidzianym w art. 33 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach w zw. z art. 2 lit. d Rozporządzenia prospektowego w zw. z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie - do 11.500 (słownie: jedenaście tysięcy pięćset) sztuk obligacji na okaziciela, serii A, o wartości nominalnej 1.000 (słownie: jeden tysiąc) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej do 11.500.000,00 (jedenastęć milionów pięćset tysięcy) złotych, o terminie wykupu przypadający na dzień 29.04.2025 roku, o oprocentowaniu zmiennym w wysokości WIBOR3M + 5,00 p.p. (pięć i 00/100 punktów procentowych) w skali roku, których Ewidencję prowadzić będzie Agent Emisji - do dnia zarejestrowania Obligacji w Depozycie prowadzonym przez KDPW, których nabycie zamierza zaoferować inwestorom, w odniesieniu do których prawa i obowiązki Emitenta, Administratora i Obligatariuszy są określone w Warunkach Emisji,
- (ii) Wierzytelności Obligatariuszy zostaną na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji zabezpieczone poprzez:
- ustanowienie Hipoteki na Nieruchomości – początkowo na 3 miejscu hipotecznym - na rzecz Administratora, do kwoty odpowiadającej 150 % wartości nominalnej przydzielanych Obligacji, przy czym oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki zostanie złożone przed Dniem Emisji wraz z roszczeniem o przeniesienie Hipoteki na opróżnione pierwsze miejsce hipoteczne w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości. Oświadczenie, o którym mowa w zdaniu poprzednim będzie zawierać wniosek o dokonanie wpisu w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, złożony zgodnie z art. 79 pkt. 8a i 92 ust. 4 ustawy prawo o notariacie,
 - złożenie oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przez Dłużnika Hipotecznego, w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty równej sumie Hipoteki, w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta

zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, przy czym oświadczenie to zostanie złożone przez Dłużnika Hipotecznego przed Dniem Emisji wraz z oświadczeniem o ustanowieniu Hipoteki,

- dokonanie cesji - przeniesienia praw z polisy ubezpieczeniowej Nieruchomości na Administratora Zabezpieczeń, w oparciu o umowę przelewu wierzytelności z umowy ubezpieczenia Nieruchomości, przy czym polisa ubezpieczeniowa Nieruchomości wystawiona będzie do kwoty nie niższej niż szacowana wartość Nieruchomości, tj. do kwoty co najmniej 16.859.000,00 zł.

Strony postanawiają, co następuje:

§ 1. DEFINICJE

1.1. O ile z kontekstu nie wynika inaczej, w niniejszej Umowie poniższe słowa i wyrażenia pisane wielką literą, mają następujące znaczenie:

- 1) **„Umowa”** oznacza niniejszą umowę wraz ze zmianami wprowadzanymi zgodnie z postanowieniami tej umowy i wszystkimi załączonymi do niej dokumentami.
- 2) **„Obligacje”** oznacza wyemitowane - w trybie przewidzianym w art. 33 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach w zw. z art. 2 lit. d Rozporządzenia prospektowego w zw. z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie - do 11.500 (słownie: jedenaście tysięcy pięćset) sztuk obligacji na okaziciela, serii A, o wartości nominalnej 1.000 (słownie: jeden tysiąc) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej do 11.500.000,00 (jedenaście milionów pięćset tysięcy) złotych, o terminie wykupu przypadający na dzień 29.04.2025 roku, o oprocentowaniu zmiennym w wysokości WIBOR3M + 5,00 p.p. (pięć i 00/100 punktów procentowych) w skali roku, których Ewidencję prowadzić będzie Agent Emisji - do dnia zarejestrowania Obligacji w Depozycie prowadzonym przez KDPW, których nabycie zamierza zaoferować inwestorom, w odniesieniu do których prawa i obowiązki Emitenta, Administratora i Obligatariuszy są określone w Warunkach Emisji.
- 3) **„Zabezpieczone Wierzytelności”** oznaczają wszelkie, obecne i przyszłe wierzytelności wynikające z Obligacji, w szczególności z tytułu spłaty kwoty głównej Obligacji, zapłaty odsetek, premii za wcześniejszy wykup obligacji, innych kosztów i kwot określonych w Warunkach Emisji, korzystające z równego pierwszeństwa zaspokojenia.
- 4) **„Okres Zabezpieczenia”** oznacza okres rozpoczynający się w Dniu Emisji Obligacji i kończący się w dniu, w którym wszystkie Zabezpieczone Wierzytelności zostaną bezwarunkowo i w całości spłacone przez Emitenta.
- 5) **„Warunki Emisji”** oznacza Warunki Emisji Obligacji serii A, których emitentem jest Emitent,
- 6) **„Zabezpieczenie Obligacji”** oznacza zabezpieczenie Obligacji szczegółowo opisane w § 3 ust. 3.1. pkt 1) – 3) poniżej,
- 7) **„Dłużnik Hipoteczny”** oznacza każdorazowego właściciela Nieruchomości, przy czym na dzień zawarcia niniejszej Umowy jest nim spółka WAN 84 sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie (KRS 0000157769, REGON 363948031), zależna od Emitenta,
- 8) **„Nieruchomość”** oznacza zabudowaną nieruchomość gruntową, położoną w Warszawie, dzielnica Mokotów, województwo mazowieckie, gmina m.st. Warszawa, składającą się z działki o numerze ewidencyjnym 122 o powierzchni 786 m², dla której Sąd Rejonowy

dla Warszawy- Mokotowa, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA2M/00034818/5.

- 1.2. Jeżeli z kontekstu nie wynika inaczej, wyrażenia użyte w Umowie w liczbie pojedynczej odnoszą się również do liczby mnogiej i odwrotnie, natomiast zwroty odnoszące się do osób fizycznych, dotyczą także osób prawnych i innych jednostek organizacyjnych.
- 1.3. Wyrażenia niezdefiniowane powyżej, a pisane wielką literą, należy rozumieć zgodnie ze znaczeniem nadanym im w Warunkach Emisji. W wypadku, gdyby prawa lub obowiązki Administratora na gruncie niniejszej Umowy były uregulowane odmienne niż wynika to z Warunków Emisji, rozstrzygające znaczenie ma niniejsza Umowa.
- 1.4. Emitent i Administrator zwani są w treści niniejszej Umowy również Stronami, a każdy z nich osobno zwany jest również Stroną.

§ 2. USTANOWIENIE ADMINISTRATORA

- 2.1. Emitent, na podstawie przepisów art. 29 oraz art. 31 ust. 4 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach oraz na podstawie niniejszej Umowy, powołuje niniejszym GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska z siedzibą w Warszawie na administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń.
- 2.2. GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska z siedzibą w Warszawie oświadcza, że akceptuje powołanie na administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń, na warunkach określonych w niniejszej Umowie.
- 2.3. Strony zgodnie ustalają, że Administrator będzie wykonywał prawa i obowiązki podmiotu, o którym mowa w art. 29 i 31 ust. 4 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, zgodnie z właściwymi powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, Warunkami Emisji, niniejszą Umową oraz pozostałymi dokumentami będącymi podstawą ustanowienia zabezpieczenia Obligacji.
- 2.4. Administrator oświadcza, że przysługujące mu uprawnienia i obowiązki będzie realizował w sposób kompetentny i z należytą starannością, z poszanowaniem ogólnie przyjętych zasad, uwzględniając interesy Emitenta – w takim jednakże zakresie, w jakim nie będzie to sprzeczne z interesami Obligatariuszy.
- 2.5. Administrator zawiera niniejsza Umowę w związku z prowadzoną przez siebie działalnością gospodarczą.

§ 3. ZOBOWIĄZANIE DO USTANOWIENIA ZABEZPIECZENIA

- 3.1. Emitent oświadcza, że wierzytelności przysługujące Obligatariuszom powinny zostać zabezpieczone na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji, poprzez:
 - 1) ustanowienie Hipoteki na Nieruchomości – początkowo na 3 miejscu hipotecznym - na rzecz Administratora, do kwoty odpowiadającej 150 % wartości nominalnej przydzielanych Obligacji, przy czym oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki zostanie złożone przed Dniem Emisji wraz z roszczeniem o przeniesienie Hipoteki na opróżnione pierwsze miejsce hipoteczne w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości. Oświadczenie, o którym mowa w zdaniu poprzednim będzie zawierać wniosek o dokonanie wpisu w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, złożony zgodnie z art. 79 pkt. 8a i 92 ust. 4 ustawy prawo o notariacie,

- 2) złożenie oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji przez Dłużnika Hipotecznego, w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty równej sumie Hipoteki, w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, przy czym oświadczenie to zostanie złożone przez Dłużnika Hipotecznego przed Dniem Emisji wraz z oświadczeniem o ustanowieniu Hipoteki,
 - 3) dokonanie cesji - przeniesienia praw z polisy ubezpieczeniowej Nieruchomości na Administratora, w oparciu o umowę przelewu wierzytelności z umowy ubezpieczenia Nieruchomości, przy czym polisa ubezpieczeniowa Nieruchomości wystawiona będzie do kwoty nie niższej niż szacowana wartość Nieruchomości, tj. do kwoty co najmniej 16.859.000,00 zł.
- 3.2. W przypadku braku spełnienia zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, po uprzednim uzyskaniu pisemnego stanowiska od któregośkolwiek z Obligatariuszy, w którym zażąda od Administratora podjęcia działań zmierzających do zaspokojenia Zabezpieczonych Wierzytelności, Administrator przystąpi do zaspokojenia wierzytelności z Zabezpieczenia Obligacji. W związku z powyższym, Administrator zawiadomi Emitenta oraz Dłużnika Hipotecznego o powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji przez Emitenta i wyznaczy Emitentowi termin 14 dni na zaspokojenie wymagalnych zobowiązań Emitenta. W przypadku bezskutecznego upływu terminu określonego w zdaniu poprzedzającym, Administrator będzie uprawniony do zaspokojenia wszelkich roszczeń wynikających z Obligacji z Zabezpieczenia Obligacji.
- 3.3. W przypadku braku spełnienia zobowiązań przez Emitenta, Administrator zainicjuje postępowania sądowe oraz egzekucyjne w oparciu o właściwe powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

§ 4. OŚWIADCZENIA I ZAPEWNIENIA EMITENTA

- 4.1. Emitent niniejszym oświadcza i zapewnia Administratora, że:
- 1) jest spółką należycie utworzoną zgodnie z prawem polskim oraz ma prawo do zawarcia niniejszej Umowy i wykonania zobowiązań z niej wynikających,
 - 2) wszelkie formalności, w tym wszelkie zgody korporacyjne, wymagane w celu zawarcia przez Emitenta niniejszej Umowy i wykonania zobowiązań z niej wynikających, zostały uzyskane lub dopełnione i pozostają w mocy,
 - 3) podpisanie i wykonanie przez Emitenta niniejszej Umowy nie będzie stanowiło naruszenia statutu/umowy spółki Emitenta, ani też jakichkolwiek przepisów prawa, wyroków i orzeczeń sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych, bądź umów jakiegokolwiek rodzaju, wiążących Emitenta.
- 4.2. Emitent zobowiązuje się wobec Administratora, że przedłoży mu oryginał Warunków Emisji w formie pisemnej lub poświadczoną za zgodność z oryginałem przez notariusza, najpóźniej w dniu poprzedzającym Dzień Emisji.
- 4.3. Emitent niniejszym zobowiązuje się naprawić Administratorowi wszelkie szkody oraz zwolnić go z odpowiedzialności spowodowanej lub związanej z tym, że Administrator działał w przeświadczeniu o prawdziwości i kompletności oświadczeń i zapewnień złożonych przez Emitenta, a rzeczone oświadczenia lub zapewnienia były nieprawdziwe lub niekompletne albo stały się przed zawarciem Umowy nieprawdziwe lub niekompletne, zaś Emitent nie powiadomił Administratora o tym fakcie przed zawarciem Umowy.

- 4.4. Postanowienia niniejszego paragrafu nie mogą być rozumiane jako potwierdzenie istnienia, choćby tylko potencjalnej, odpowiedzialności Administratora za skuteczność zabezpieczenia roszczeń wynikających z Obligacji.

§ 5. OŚWIADCZENIA I ZAPEWNIENIA ADMINISTRATORA

- 5.1. Administrator niniejszym oświadcza i zapewnia Emitenta, że:
- 1) jest spółką należycie utworzoną zgodnie z prawem polskim oraz ma prawo do zawarcia niniejszej Umowy i wykonania zobowiązań z niej wynikających,
 - 2) posiada niezbędne doświadczenie, wiedzę i wszelkie kompetencje niezbędne do prawidłowego wykonywania czynności Administratora określonych w niniejszej Umowie i właściwych przepisach prawa,
 - 3) podpisanie i wykonanie przez Administratora niniejszej Umowy nie będzie stanowiło naruszenia umowy spółki albo innych dokumentów założycielskich lub jakiegokolwiek regulaminu Administratora, ani też jakichkolwiek przepisów prawa lub regulacji prawnych, wyroków i orzeczeń sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych, bądź umów jakiegokolwiek rodzaju, wiążących Administratora,
- 5.2. Administrator zobowiązuje się naprawić Emitentowi szkody oraz zwolnić go z odpowiedzialności spowodowanej lub związanej z tym, że Emitent działał w przeświadczeniu o prawdziwości i kompletności oświadczeń i zapewnień złożonych przez Administratora, o których mowa w postanowieniach § 5 ust. 5.1. pkt 1) – 3) powyżej.

§ 6. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA EMITENTA

- 6.1. Emitent zobowiązuje się wobec Administratora, że przez cały Okres Zabezpieczenia:
- 1) na własny koszt sporządzi niezbędne dokumenty, których Administrator zażąda w celu ustanowienia lub utrzymania Zabezpieczenia Obligacji,
 - 2) najpóźniej do godz. 15.00 dnia niebędącego sobotą, niedzielą lub dniem ustawowo wolnym od pracy w rozumieniu ustawy z dnia 18 stycznia 1951 roku o dniach wolnych od pracy („Dzień Roboczy”), następującego po dniu, w którym Emitent został powiadomiony przez któregośkolwiek z Obligatariuszy o żądaniu wcześniejszego wykupu Obligacji, zawiadomi Administratora o takim zdarzeniu,
 - 3) najpóźniej następnego Dnia Roboczego po powzięciu uchwały w sprawie rozwiązania Emitenta lub wydania prawomocnego orzeczenia sądowego o przymusowej likwidacji Emitenta, zawiadomi Administratora o takim zdarzeniu,
 - 4) niezwłocznie po złożeniu wobec Emitenta wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta, zawiadomi Administratora o treści wniosku o ogłoszenie upadłości i jego zasadności.

§ 7. ZOBOWIĄZANIA ADMINISTRATORA

- 7.1. Administrator jest uprawniony do wykonywania wszelkich praw Obligatariuszy, na rachunek których zostanie ustanowione Zabezpieczenie Obligacji, w szczególności poprzez podejmowanie wszelkich czynności związanych z egzekucją roszczeń z Zabezpieczenia Obligacji.

§ 8. ZASPOKOJENIE Z PRZEDMIOTU ZABEZPIECZENIA

- 8.1. Zabezpieczone Wierzytelności mogą być zaspokajane z Zabezpieczenia Obligacji w przypadku, gdy Zabezpieczone Wierzytelności nie zostaną w całości lub w części spłacone przez Emitenta pomimo ich wymagalności, a to zgodnie z zasadami określonymi w powszechnie obowiązujących przepisach prawa, Warunkach Emisji oraz w umowach ustanawiających lub zmieniających Zabezpieczenie Obligacji.
- 8.2. W przypadku braku spełnienia zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, po uprzednim uzyskaniu pisemnego stanowiska od któregośkolwiek z Obligatoriuszy, w którym zażąda od Administratora podjęcia działań zmierzających do zaspokojenia Zabezpieczonych Wierzytelności, Administrator przystąpi do zaspokojenia wierzytelności z Zabezpieczenia Obligacji. W związku z powyższym, Administrator zawiadomi Emitenta oraz Dłużnika Hipotecznego o powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji przez Emitenta i wyznaczy Emitentowi termin 7 dni na zaspokojenie wymagalnych zobowiązań Emitenta. W przypadku bezskutecznego upływu terminu określonego w zdaniu poprzedzającym, Administrator będzie uprawniony do zaspokojenia wszelkich roszczeń wynikających z Obligacji z Zabezpieczenia Obligacji.

§ 9. WYNAGRODZENIE I KOSZTY

- 9.1. Z tytułu wykonywania czynności Administratora w ramach Emisji Obligacji, Emitent zobowiązuje się zapłacić Administratorowi wynagrodzenie w następujących kwotach:
 - 1)

2)

3)

9.2.

9.3.

- 9.4. Tytułem zabezpieczenia roszczeń Administratora wynikających z niniejszej Umowy Emitent zobowiązuje się w terminie 7 dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy wpłacić na rachunek bankowy Administratora prowadzonych przez ING Bank Śląski S.A., o numerze 33 1050 1025 1000 0023 4305 0791, kaucję pieniężną w wysokości 20.000,00 (dwadzieścia tysięcy) złotych, pod rygorem rozwiązania niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym, po bezskutecznym upływie 7 – dniowego terminu do zaprzestania naruszeń. Strony uzgadniają, że w przypadku złożenia Emitentowi oświadczenia o rozwiązaniu Umowy na zasadach opisanych w zdaniu poprzedzającym i konieczności pełnienia nadal tej funkcji przez GWW do czasu zawarcia umowy z nowym administratorem, a to w związku z postanowieniami art. 31 ust. 4 zdanie ostatnie Ustawy o obligacjach, GWW będzie przysługiwało wynagrodzenie na zasadach opisanych w ust. 1 powyżej, przy czym stawki tego wynagrodzenia zostaną zwiększone o 50 %. W przypadku opisanym w niniejszym ust. 9.5 Umowy wygasa z dniem zawarcia przez Emitenta umowy z innym podmiotem w celu pełnienia przez ten podmiot funkcji administratora hipoteki w miejsce Administratora.
- 9.5. Administrator zobowiązuje się niniejszym, że zwróci Emitentowi równowartość wpłaconej przez Emitenta kaucji, po całkowitym spłaceniu przez Emitenta Zabezpieczonych Wierzytelności w ciągu 14 dni od dnia doręczenia Administratorowi pisemnego wezwania w tym zakresie.
- 9.6. W wypadku opóźnienia Emitenta w zapłacie należności wynikających z niniejszej Umowy, Administrator może skorzystać z kaucji i przeznaczyć jej odpowiednią część na pokrycie tych zaległości. Emitent będzie zobowiązany do uzupełnienia kaucji do pierwotnej wysokości, wpłacając odpowiednią kwotę na rachunek bankowy, o którym mowa w ust. 6 powyżej, w terminie 7 dni po otrzymaniu zawiadomienia od Administratora Hipoteki, obejmującego informację o skorzystaniu z kaucji.
- 9.7. W wypadku, gdy Emitent nie uzupełni kaucji w terminie, o którym mowa w ust. 9.7. powyżej, Administratorowi będzie przysługiwało uprawnienie do rozwiązania Umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia, po uprzednim wezwaniu i wyznaczeniu dodatkowego, 7-dniowego terminu na zapłatę. Strony uzgadniają, że w przypadku złożenia Emitentowi oświadczenia o rozwiązaniu Umowy na zasadach opisanych w zdaniu poprzedzającym i konieczności pełnienia nadal tej funkcji przez GWW do czasu zawarcia umowy z nowym administratorem, a to w związku z postanowieniami art. 31 ust. 4 zdanie ostatnie Ustawy o obligacjach, GWW będzie przysługiwało wynagrodzenie na zasadach opisanych w pkt 10.1 powyżej, przy czym

stawki tego wynagrodzenia zostaną powiększone o 50 % ich dotychczasowej wysokości. W przypadku opisanym w niniejszym ust. 9 Umowy wygasa z dniem zawarcia przez Emitenta umowy z innym podmiotem w celu pełnienia przez ten podmiot funkcji administratora hipoteki w miejsce Administratora.

§ 10. ROZWIĄZANIE UMOWY

- 10.1. W wypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta któregośkolwiek z zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy, a to pomimo pisemnego wezwania i wyznaczenia Emitentowi dodatkowego, 14-dniowego terminu na usunięcie naruszeń, Administrator będzie uprawniony do wypowiedzenia niniejszej Umowy ze skutkiem na dzień zawarcia przez Emitenta umowy z innym podmiotem w celu pełnienia przez ten podmiot funkcji administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń w miejsce Administratora, w żadnym razie nie później jednak, niż po upływie miesiąca od bezskutecznego upływu wyznaczonego Emitentowi terminu na usunięcie naruszeń.
- 10.2. W wypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Administratora któregośkolwiek z istotnych zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy, a to pomimo pisemnego wezwania i wyznaczenia Administratorowi dodatkowego, 14-dniowego terminu na usunięcie naruszeń, Emitent będzie uprawniony do wypowiedzenia niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym z dniem ustanowienia przez Emitenta, na podstawie zawartej przez niego umowy z innym podmiotem, administratora hipoteki oraz administratora zabezpieczeń w miejsce Administratora, zgodnie z Warunkami Emisji, w żadnym razie nie później jednak, niż po upływie miesiąca od bezskutecznego upływu wyznaczonego Administratorowi terminu na usunięcie naruszeń.
- 10.3. Niniejsza Umowa wygasa w wypadku niedojścia Emisji Obligacji do skutku. W takiej sytuacji Administratorowi przysługuje wynagrodzenie, o którym jest mowa w § 9 ust. 9.1. pkt 1) powyżej.

§ 11. ODPOWIEDZIALNOŚĆ ADMINISTRATORA

Administrator nie ponosi odpowiedzialności tak wobec Obligatariuszy jak i wobec jakichkolwiek innych podmiotów, za jakąkolwiek szkodę, pozostającą w związku lub wywołaną działaniem lub zaniechaniem Emitenta lub innych podmiotów zaangażowanych w Emisję Obligacji, w szczególności wynikającą ze złożenia przez Emitenta w niniejszej Umowie oświadczeń niezgodnych z rzeczywistością bądź niezłożenia przez niego oświadczeń o stanach lub zdarzeniach, mających lub mogących mieć wpływ na prawidłową realizację niniejszej Umowy, w tym należyte zabezpieczenie interesów Obligatariuszy.

§ 12. OBOWIĄZYWANIE UMOWY

- 12.1. Z zachowaniem postanowień § 11, niniejsza Umowa wchodzi w życie z chwilą jej podpisania przez każdą ze Stron i wygasa z chwilą wyrejestrowania z KDPW wszystkich Obligacji.
- 12.2. W przypadku stwierdzenia, że którekolwiek z postanowień Umowy jest z mocy prawa nieważne lub bezskuteczne, okoliczność ta nie będzie miała wpływu na ważność i skuteczność pozostałych postanowień, chyba że z okoliczności wynikać będzie w sposób oczywisty, że bez postanowień nieważnych lub bezskutecznych, Umowa nie zostałaby zawarta.
- 12.3. W sytuacji, o której mowa w ust. 12.2. powyżej Strony zobowiązane będą zawrzeć aneks do Umowy, w którym sformułują postanowienia zastępcze, których cel gospodarczy i ekonomiczny będzie równoważny lub maksymalnie zbliżony do celu postanowień nieważnych lub bezskutecznych.

- 12.4. Jeżeli z okoliczności wynikać będzie w sposób oczywisty, że bez postanowień nieważnych lub bezskutecznych Umowa nie zostałaby zawarta, Strony zobowiązane będą niezwłocznie przystąpić do negocjacji zmierzających do zawarcia nowej umowy, której cel gospodarczy i ekonomiczny będzie równoważny lub maksymalnie zbliżony do celu Umowy. Do czasu zakończenia negocjacji, o których mowa w zdaniu poprzednim, Strony zobowiązane będą do realizacji obowiązków przewidzianych w Umowie w takim zakresie, w jakim nie będzie to sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa oraz słusznymi interesami Stron.

§ 13. ZAWIADOMIENIA

- 13.1. Wszelkie zawiadomienia i oświadczenia składane przez Strony w związku z wykonywaniem postanowień Umowy, będą co do zasady składane w formie pisemnej osobiście lub przesyłane do drugiej Strony pocztą poleconą lub przesyłką kurierską lub za pośrednictwem poczty elektronicznej.
- 13.2. Zawiadomienia i oświadczenia, o których mowa powyżej, winny być kierowane na adresy wskazane w preambule niniejszej Umowy, lub na inny adres, które dana Strona wskaże, zawiadamiając o tym pisemnie drugą Stronę z 7-dniowym wyprzedzeniem. Niedochowanie obowiązku powiadomienia drugiej Strony o zmianie adresu powodować będzie, że korespondencja wysłana na adres dotychczasowy będzie uznawana za prawidłowo nadaną.
- 13.3. Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
- 13.4. Tytuły paragrafów mają wyłącznie charakter porządkowy i nie mogą mieć wpływu na interpretację treści Umowy.
- 13.5. Nieważność całości lub części któregośkolwiek z postanowień tej Umowy nie wpływa na ważność pozostałych jej postanowień, z zastrzeżeniem postanowień art. 58 § 3 Kodeksu cywilnego. Postanowienia nieważne Strony zobowiązują się zastąpić właściwymi, zgodnymi z zamierzeniami gospodarczymi, które legły u podstaw niniejszej Umowy.
- 13.6. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami Umowy będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
- 13.7. Spory mogące wynikać przy wykonywaniu postanowień niniejszej Umowy Strony poddają rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego dla siedziby Administratora.
- 13.8. Umowę sporządzono w 4 jednobrzmiących egzemplarzach – po jednym dla każdej ze Stron, jednym dla Agenta Emisji, jednym dla Dłużnika Hipotecznego.

ZA EMITENTA:
ANETA ZDULSKA



PODPISY:

Signed by /
Podpisano przez:

Aneta Zdulska

Date / Data:
2022-04-12
15:27

SERGIUSZ JAN KULKA



Signed by /
Podpisano przez:

Sergiusz Jan
Kulka

Date / Data:
2022-04-12 15:10

ZA ADMINISTRATORA:
MAREK SZYMANEK

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Marek Wojciech Szymanek
Data: 2022.04.12 14:57:57