

Gdańsk 24.04.2023

***Szanowni Państwo, drodzy Obligatariusze!***

W minionym roku Olivia Centre osiągnęła rekordowe wyniki komercjalizacji, poszerzyła spektrum branż, jakie rezydują w Olivii oraz odnotowała najwyższą w historii liczbę wydarzeń eventowych organizowanych na przestrzeniach Olivia Centre. Łączny współczynnik komercjalizacji budynków biurowych był wysoki i stabilny - wyniósł 92% na koniec 2022 roku. Powierzchnia wynajęta była w ramach długoterminowych umów najmu ponad 100 firmom, którymi są głównie międzynarodowi i krajowi Rezydenci (tj. Najemcy) o stabilnej sytuacji finansowej.

W 2022 powierzchnia podpisanych umów najmu osiągnęła 30 tys. m.kw. i dwukrotnie przekroczyła średnioroczne wyniki ostatnich lat. Olivii Centre udało się także osiągnąć największą dotychczas, w ciągu roku, liczbę umów podpisanych z nowymi Rezydentami. W 2022 roku swoje biura w Olivii Centre otworzyły takie firmy m.in. Nike, Polskie Sieci Elektroenergetyczne, Graphcore, Softserve, Acaisoft, Sentillia B.V., Just Join IT, Squad Poland i Itechart. Odnotowujemy, że w 2022 r pracownicy korzystali, a pracodawcy akceptowali pracę hybrydową. Toczy się dyskusja czy oraz na ile zmiany będą trwałe. Nie czekaliśmy na rozstrzygnięcie jak będzie wyglądał docelowy model pracy, ale aktywnie poszukiwaliśmy nowych najemców na niewykorzystywane powierzchnie. Z sukcesem zagospodarowaliśmy część powierzchni, która zgłoszona została przez dotychczasowych najemców jako niewykorzystana. Dzięki nowo podpisanym umowom zwiększyliśmy ilość najemców, co uważamy za ostatecznie korzystną sytuację biznesową zwłaszcza, że dotychczasowi Rezydenci wydłużyli umowy.

Najemcy poszukują biur dopasowanych do ich aktualnej strategii. Informują nas często, że biura powinny być zlokalizowane w najlepszych i najbardziej atrakcyjnych lokalizacjach. Dodatkowo podkreślają jednak, że bardziej niż dotychczas ważne są z punktu widzenia zarządzania zasobami HR usługi towarzyszące. Uważamy, że potwierdziła się teza, że różnorodność usług w Olivii Centre jest długoterminowym atutem z punktu widzenia zarządzania HR.

Chcielibyśmy zwrócić uwagę, że jest w zasadzie standardem, że z każdą z nowych inwestycji w Olivia Centre, z każdym Rezydentem łączy się uruchomienie procesów rekrutacyjnych. Często w trakcie spotkań słyszymy, że Olivia Centre jest istotnym elementem rozwoju całego regionu pomorskiego, stanowiąc blisko 20% rynku biurowego Metropolii Gdańskiej.

Olivia Garden – egzotyczny, całoroczny egzotyczny ogród dostępny dla pracowników i innych gości w 2022 roku zdobyła prestiżową nagrodę European Property Awards, nazywaną architektonicznym Oscarem. Równie dużą frekwencją cieszą się najwyższe piętra Olivii Star. W ramach Olivia Star dostępny jest taras widokowy z panoramą widokową na Zatokę Gdańską z wysokości ponad 150 metrów nad wodą, restaurację casual oraz wyjątkowe przedsięwzięcie zarządzane przez Paco Pereza, zdobywcę kilku gwiazdek prestiżowego przewodnika kulinarnego Michelin - Arco. W centrum eventowo – konferencyjnym na 34 piętrze Olivii Star odbyły się liczne eventy, koncerty i sztuki teatralne. Artyści są licznie oglądani osobiście przez zaproszonych gości na 32 - 34 piętrze oraz dzięki własnej produkcji



medialnej - via Internet. Chcielibyśmy zwrócić uwagę, że na liście Artystów znaleźli się min. : Andrzej Grabowski, Krystyna Janda, Patrycja i Grzegorz Markowscy, Wojciech Mazolewski, Leszek Możdżer Krzysztof Zalewski, Daria Zawiałow. Noworoczny wieczór swoim koncertem zamknął rok 2022 były wokalista zespołu Genesis Ray Wilson.

W 2022 roku jeszcze bardziej niż zwykle skoncentrowaliśmy się na budowaniu i rozwoju społeczności, która jest naszym wyróżnikiem i atutem. Agresja Rosji na Ukrainę postawiła przed nami ogromne wyzwanie, dlatego w ubiegłym roku zorganizowaliśmy 9 kampanii mających na celu wsparcie społeczności osób, które zmuszone zostały do ucieczki z Ukrainy. W minionym roku staraliśmy się również stworzyć wiele okazji do tego, aby nie tylko nasi Rezydenci, ale też okoliczni mieszkańcy mogli rozwijać się w Olivii prywatnie i zawodowo, dzielić wspólne pasje oraz zainteresowania, dbać o wzajemne relacje, zdrowie, samopoczucie. Rok 2022 zamknęliśmy dostarczając przestrzeni lub organizując 1680 wydarzeń, 10 klubów pasji oraz uzyskując odnowioną certyfikację WELL Health-Safety Rating z punktacją 25/25 punktów. Dodatkowo, w 2022 roku Olivia Star otrzymała certyfikat końcowy BREEAM w pełnej wersji uwzględniającej aranżację powierzchni najmu (Fully Fitted) z oceną Excellent.

Doskonale zdajemy sobie sprawę, jak ważna jest nasza współodpowiedzialność za nasze otoczenie w wielu wymiarach w tym za społecznym czy szeroko rozumianej ekologii. Posiadanie solidnych i odpornych na czynniki zewnętrzne ram tzw. ESG pozwala nam lepiej zarządzać naszą organizacją i w sposób bardziej odpowiedzialny kierować strategią dalszego rozwoju. Biorąc pod uwagę oczekiwania Interesariuszy oraz naszą oczywistą potrzebą działania zrównoważonego rozwoju przygotowaliśmy również roczny raport ESG z odniesieniem do międzynarodowych standardów raportowania GRI 2021 (Global Reporting Initiative) oraz wytycznymi odnośnie ujawnień klimatycznych TCFD (Task Force on Climate-Related Financial Disclosures). Ponadto, z uwagi na członkostwo w UNGC, raport nawiązuje do Celów Zrównoważonego Rozwoju (SDG - Sustainable Development Goals). Wydaje się, że nasze działania wyprzedziły trendy i że zaangażowanie we wsparcie lokalnej społeczności w wielu aspektach - i to od początku projektu - przynoszą obecnie zwielokrotnione, pozytywne efekty.

Redukcja emisji gazów cieplarnianych jest w centrum uwagi naszych Interesariuszy i rządów UE. Podjęliśmy decyzję aby liczyć nasz ślad węglowy wykorzystując międzynarodowy standard Greenhouse Gas Protocol A Corporate Reporting Standard i wprowadzamy działania dekarbonizacyjne. W ubiegłym roku rozpoczęliśmy również cykliczną analizę portfela nieruchomości wykorzystując narzędzie CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor), która - wraz z przeprowadzoną analizą ryzyk klimatycznych zgodnie z wytycznymi TCFD - pozwoliła na wypracowanie optymalnej ścieżki dekarbonizacyjnej. Raport ESG przedstawia szczegóły dotyczące osiąganych poziomów redukcji emisji w zakresach zgodnych z GHG Protocol. W ubiegłym roku zmniejszyliśmy intensywność emisji w zakresie 1. i 2. o 21% w porównaniu z rokiem bazowym. Dane o których mówimy są coraz częściej zauważane przez instytucje finansowe oraz Rezydentów i istotne w trakcie negocjacji.

W trakcie 2022 roku Grupa kapitałowa Tonsa, do której należy Spółka, rozszerzyła, zgodnie ze strategią, portfel swoich inwestycji również o projekty mieszkaniowe. W 2022 roku Grupa rozpoczęła budowę dwóch budynków mieszkaniowych i sprzedaż apartamentów w ramach inwestycji Platynowa Park w Gdańsku – pierwszej inwestycji mieszkaniowej. Pozwolenie na użytkowanie i wydanie klientom apartamentów zaplanowane jest na II połowę 2023 roku. Sprzedaż apartamentów postępuje zgodnie z przyjętym biznes planem. Dywersyfikacja portfela inwestycji i wejście w nowy segment działalności powinna wpłynąć korzystanie na Grupę. Jednak rozszerzenie zakresu działalności o nowy segment może wiązać się również z dodatkowymi nowymi ryzykami specyficznymi dla branży nieruchomości mieszkaniowych.

W ramach II programu emisji obligacji obowiązującego od 2021 roku do końca 2022 roku Spółka pozyskała łącznie blisko 90 mln zł. W trakcie 2022 roku dokonała przedterminowej spłaty wszystkich serii obligacji, które miały zakończyć się w 2023 roku (łączna wartość wykupionych obligacji wynosiła



25 mln zł). W marcu 2023 roku Spółka otworzyła III program emisji obligacji do 150 mln zł i w latach 2023-2024 planuje kontynuować kolejne emisje w ramach tego programu. Pozyskane środki Spółka planuje reinwestować głównie poprzez pożyczki udzielane podmiotom zaangażowanym bezpośrednio lub pośrednio w rozwój Olivia Centre w tym m.in. sfinansowanie części kosztów budowy kolejnych inwestycji lub na finansowanie nowych projektów mieszkaniowych, lub na refinansowanie istniejącego zadłużenia finansowego (w całości bądź części).

W lutym 2023 Olivia Centre otrzymała pozwolenie na budowę dwóch kolejnych budynków na działce bezpośrednio sąsiadującej z istniejącymi budynkami biurowymi – budynku ze 150 apartamentami oraz budynku biurowego o powierzchni ponad 15 tys GLA. Otrzymane pozwolenie potwierdza jest zgodne z kierunkiem rozwoju, jaki Olivia obrała od początku swojego istnienia jako wielofunkcyjnego, otwartego na mieszkańców i turystów centrum. Sądzymy, że obecność inwestycji z dużą ilością apartamentów na wynajem w bliskim sąsiedztwie Olivii Centre wpłynie korzystnie na komponent biurowy. Zrobimy dużo aby sąsiedztwo pełne było pozytywnej synergii pomiędzy korzystaniem z biur, mieszkań, eventów, centrum sportowego, restauracji będąc w bliskim sąsiedztwie uniwersytetu i korzystając z lokalizacji w samym centrum geograficznym Trójmiasta.

Szanowni Państwo przekazuję na Wasze ręce raport roczny Olivia Fin Sp. z o.o. SKA, jednocześnie dziękuję za zaufanie jakim nas obdarzacie.

Z wyrazami szacunku

Podpis jest prawidłowy

20230424 Olivia Fin Sp. z o.o. SKA List Prezesa Zarządu

Dokument podpisany

przez Macieja Gładki

Maciej Gładki Prezes Zarządu Komplementariusz

Data: 2023.04.24 13:45:58

CEST

Gdańsk 2023-04-24

## Oświadczenie

Zarząd Komplementariusza Spółki Olivia Fin Sp. z o.o. SKA („Spółka”, „Emitent”) oświadcza wedle najlepszej wiedzy, że:

- Sprawozdanie Finansowe Spółki za okres od 1 stycznia 2022 do 31 grudnia 2022 r. i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy.
- Sprawozdanie z działalności Spółki za okres od 1 stycznia 2022 do 31 grudnia 2022 r. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka. Opis wydarzeń ukazuje ich wpływ na wyniki ekonomiczne, uzyskiwane przez Spółkę

Ponadto Zarząd Komplementariusza Spółki oświadcza, iż podmiot uprawniony do badania sprawozdania finansowego dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego za rok 2022 został wybrany zgodnie z aktualnymi przepisami prawa. Podmiot uprawniony do badania sprawozdania finansowego oraz biegły rewident dokonujący badania sprawozdania za rok 2022 spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej.

Podpis jest prawidłowy

20230424 oświadczenie Zarządu Komplementariusza Olivia Fin Sp. z o.o. SKA

Przez Maciej Grabski

Data: 2023-04-24  
13:40:44 CE  
Prezes Zarządu Komplementariusza





**Wybrane dane finansowe zawierające podstawowe pozycje rocznego  
sprawozdania finansowego Olivia Fin Sp. z o.o. SKA  
za rok zakończony 31 grudnia 2022**

Wybrane dane finansowe	w PLN		w EUR	
	2022	2021	2022	2021
Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi	0	0	0	0
Zysk(strata) z działalności operacyjnej	-2 138 135,65	-1 480 853,23	-456 125,87	-324 250,76
Zysk(strata) brutto	360 907,82	-775 365,98	76 992,03	-169 775,78
Zysk(strata) netto	360 907,82	-775 365,98	76 992,03	-169 775,78
Aktywa razem	212 912 944,92	191 978 930,01	45 398 184,38	41 739 994,35
Aktywa trwałe	192 199 399,72	172 511 729,55	40 981 556,05	37 507 442,18
Aktywa obrotowe	20 713 545,20	19 467 200,46	4 416 628,33	4 232 552,17
Zobowiązania razem	211 486 560,73	190 913 453,64	45 094 044,80	41 508 338,84
Zobowiązania krótkoterminowe	556 073,90	1 797 870,26	118 568,39	390 892,35
Zobowiązania długoterminowe	210 930 486,83	189 115 583,38	44 975 476,41	41 117 446,49
Kapitał własny	1 426 384,19	1 065 476,37	304 139,57	231 655,51
Kapitał zapasowy	6 451 000,00	6 451 000,00	1 375 509,07	1 402 574,25

Przeliczenie na euro dokonano wg kursów średnich ustalonych przez Narodowy Bank Polski:

Pozycje bilansowe przeliczono wg kursu średniego obowiązującego na ostatni dzień odpowiedniego okresu:

- 31 grudnia 2021r. wg kursu średniego 4,5994
- 31 grudnia 2022r. wg kursu średniego 4,6899

Pozycje z rachunku zysków i strat przeliczono według kursów obliczonych jako średnia arytmetyczna średnich kursów NBP w obowiązujących w ostatnim dniu każdego miesiąca w danym okresie:

- średnia arytmetyczna kursów za okres od 1 stycznia 2021r. do 31 grudnia 2021r. – 4,5670
- średnia arytmetyczna kursów za okres od 1 stycznia 2022r. do 31 grudnia 2022r. – 4,6876.

Podpis jest prawidłowy

20230424 wybrane dane finansowe Olivia Fin Sp. z o.o. SKA

Dokument podpisany

Marek Grabski

Data: 2023.04.24  
Prezes Zarządu Komplementariusza

13:40:50 CEST

Sprawozdanie Komplementariusza z Działalności Spółki  
za okres od 01 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r.

**Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**  
**Spółka komandytowo-akcyjna**

*(dawniej: „OG” – Olivia Business Centre  
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
Spółka komandytowo-akcyjna)*

**KRS 0000473233**

Zarząd Komplementariusza  
Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
Gdańsk



## **Wstęp**

**Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna** (dawniej: „OG” – Olivia Business Centre Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna) z siedzibą w Gdańsku (80-309), przy Al. Grunwaldzkiej 472C/3. piętro została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 13 sierpnia 2013 roku pod numerem KRS 0000473233.

Spółce nadany został numer identyfikacji podatkowej (NIP) 9571070234 oraz numer statystyczny REGON 221940108.

Tekst jednolity statutu i umowy spółki pozostaje ujęty w akcie notarialnym notariusz Joanny Miller z Kancelarii Notarialnej w Gdańsku, przy ul. Partyzantów 8 lok. 109, Rep. A 868/2022 z dnia 24 marca 2022 r.

Spółka została zawiązana na czas nieoznaczony.

Spółkę reprezentuje oraz prowadzi sprawy Spółki jej komplementariusz zgodnie ze swoim sposobem reprezentacji. Jedynym Komplementariuszem Spółki pozostaje Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku (KRS 0000833993).

## **I. Struktura organizacyjna**

### **Zarząd Komplementariusza**

W okresie od 01 stycznia 2022 r. do dnia 31 grudnia 2022 r. jedynym komplementariuszem Spółki pozostawała Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku.

Zarząd Komplementariusza pozostaje jednoosobowy (Pan Maciej Grabski jako Prezes Zarządu).

### **Organizacja Spółki**

W roku obrotowym kończącym się w dniu 31 grudnia 2022 roku żaden z członków zarządu Komplementariusza nie został zawieszony.

W Spółce nie został ustanowiony żaden organ nadzoru.

W Spółce są powołani prokurenci w osobach Ryszarda Pinkera i Krzysztofa Raćkosa. Każdy z prokurentów może działać z innym prokurentem lub z komplementariuszem (prokura łączna).

### **Informacja o oddziałach (zakładach)**

W roku obrotowym 2022 Spółka nie posiadała oddziałów, ani zakładów.

**Opis organizacji grupy kapitałowej, z wyszczególnieniem jednostek podlegających konsolidacji oraz jednostek nieobjętych konsolidacją, z podaniem w stosunku do każdej z nich co najmniej nazwy (firmy), formy prawnej, siedziby, przedmiotu działalności i udziału Emitenta w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów**

Nie dotyczy.

## **II. Zasady sporządzania rocznego sprawozdania finansowego**

Emitent sporządza sprawozdania finansowe zgodnie z Ustawą z dnia 29 września 1994r o rachunkowości z późniejszymi zmianami.

## **III. Opis działalności Spółki, istotnych zdarzeń wpływających na działalność jednostki w roku obrotowym kończącym się w dniu 31 grudnia 2022, a także po jego zakończeniu - do dnia zatwierdzenia sprawozdania.**

Emitent jest spółką przeznaczoną do pozyskiwania środków w ramach emisji obligacji i reinwestowania ich w projekty, które kontrolowane są przez Pana Macieja Grabskiego (gdańskiego przedsiębiorcę, inwestora i beneficjenta rzeczywistego). Dotychczasowa działalność spółki ogranicza się przede wszystkim do działalności finansowej, w ramach której Spółka dokonywała emisji obligacji za

pośrednictwem Noble Securities SA (dalej NS) oraz Michael/Strom Dom Maklerski S.A (dalej M/S) i za pozyskane środki obejmowała obligacje lub udzielała pożyczek do spółek celowych realizujących projekty, przyczyniające się do dalszego rozwoju Olivia Centre w Gdańsku – największego centrum biznesowego wśród miast regionalnych w Polsce. Większość środków pozyskanych z emisji obligacji została zaangażowana w projekty należące do Grupy Poręczyciela (oznacza Poręczyciela Tonsa Commercial REI N.V. spółkę założoną i działającą zgodnie z prawem holenderskim, z siedzibą w Rotterdamie, adres: Oslo 1, 2993LD Barendrecht, Królestwo Niderlandów (Holandia), wpisaną do niderlandzkiego rejestru działalności gospodarczej pod numerem 73088870 oraz podmioty zależne od Poręczyciela w rozumieniu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej). Pozostała część środków utrzymywana była na rachunku Emitenta lub została przeznaczona na realizację projektów mieszkaniowych lub zaangażowana w inne projekty, których beneficjentem rzeczywistym był i pozostaje Pan Maciej Grabski (w/w projekty mieszkaniowe stały się częścią Grupy Poręczyciela w I połowie 2022 r).

Spółka w 2021 roku otworzyła II program emisji obligacji, który obowiązywał do końca 2022 roku. W ramach tego programu pozyskała łącznie 89,825 mln zł, w ramach serii L, M, N, O, P oraz R. W trakcie 2022 roku dokonała przedterminowej spłaty obligacji serii B,C,D o łącznej wartości 25 mln zł. W marcu 2023 roku otworzyła III program emisji obligacji do 150 mln zł i planuje kontynuować kolejne emisje w ramach tego programu. Pozyskane środki zostaną reinwestowane przez Spółkę głównie poprzez pożyczki udzielane podmiotom zaangażowanym bezpośrednio lub pośrednio w rozwój Olivia Centre w tym m.in. sfinansowanie części kosztów budowy kolejnych inwestycji lub na finansowanie nowych projektów mieszkaniowych, lub na refinansowanie istniejącego zadłużenia finansowego (w całości bądź części).

<b>Data</b>	<b>Wydarzenie</b>
5 lipca 2013 r.	Powstanie Spółki
28 września 2018 r.	Emisja obligacji serii A o łącznej wartości nominalnej 15 mln zł (na dzień sporządzenia sprawozdania obligacje wykupione)
styczeń – marzec 2019 r.	Utworzenie Programu emisji obligacji, w ramach którego Emitent za pośrednictwem NS wyemitował obligacje o łącznej wartości 25 mln zł w ramach trzech serii B, C, D (na dzień sporządzenia sprawozdania obligacje wykupione)
grudzień 2019 r. – czerwiec 2021 r.	Utworzenie I Programu emisji obligacji, w ramach którego Emitent za pośrednictwem NS wyemitował w okresie od grudnia 2019 do czerwca 2021 obligacje o wartości 100 mln zł, w ramach serii E, F, G, H, I oraz J.
sierpień 2021 r.	Uplasowanie obligacji serii K o wartości 17,7 mln zł.
październik 2021 r.	Utworzenie II Programu Emisji Obligacji, w ramach którego Emitent za pośrednictwem NS i M/S wyemitował w okresie od listopada 2021 do grudnia 2022 obligacje o wartości 89,825 mln zł, w ramach serii L, M, N, O, P oraz R.
grudzień 2021 r.	Włączenie Emitenta do grupy kapitałowej Tonsa Commercial REI N.V. Sprzedaż wszystkich akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy Emitenta na rzecz Tonsa Commercial REI N.V. (Poręczyciel obligacji Emitenta) oraz zmiana komplementariusza na spółkę „Olivia Nine” Sp. z o.o. (spółka z Grupy Poręczyciela)
kwiecień 2022 r.	Zmiana firmy spółki Emitenta z „OG” – Olivia Business Centre Sp. z o. o. S.K.A. na Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna. Zmiana firmy komplementariusza z Olivia Nine Sp. z o.o. na Olivia Fin Sp. z o.o.
marzec 2023 r.	Debiut obligacji serii L Emitenta na Catalyst
kwiecień 2023 r.	Uplasowanie obligacji serii S o wartości 11,5 mln zł.

Od 16 maja 2022 r. w Polsce zniesiony został obowiązujący ponad dwa lata stan epidemii. Z tego powodu, należy uznać, że wpływ pandemii COVID-19 na koniunkturę gospodarczą nie ma już istotnego



znaczenia. W kolejnych miesiącach 2022 roku zgodnie z danymi Głównego Urzędu statystycznego w Polsce obserwowany był spadek odsetka osób korzystających z pracy zdalnej, co ma korzystny wpływ na popyt na powierzchnię biurową.

Zarząd Komplementariusza Spółki na bieżąco monitoruje sytuację w kraju, w tym zmiany na rynku oraz wsparcie dla podmiotów gospodarczych, jakie jest oraz ma być oferowane w zw. z powyższymi zjawiskami.

Po dniu 31 grudnia 2022 r. nie wystąpiły żadne istotne zdarzenia, które spowodowałyby konieczność wprowadzenia zmian do wartości ujętych w sprawozdaniu finansowym za okres od 01 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku. Agresja zbrojna Federacji Rosyjskiej na Ukrainę nie spowodowała dotychczas konieczności wprowadzenia zmian do sprawozdania finansowego za 2022 r.

#### **IV. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju**

W roku obrotowym zakończonym w dniu 31 grudnia 2022 roku Spółka nie prowadziła działalności badawczo-rozwojowej.

#### **V. Opis sytuacji finansowej oraz przewidywanego rozwoju Spółki**

Kapitał zakładowy Spółki na dzień 31 grudnia 2022 r. wynosił 100.000,00 zł (*słownie: sto tysięcy złotych*).

Kapitał zakładowy dzieli się na:

- 1.000 (*słownie: jeden tysiąc*) akcji zwykłych serii A o wartości nominalnej 50,00 zł (*słownie: pięćdziesiąt złotych*) każda;
- 1.000 (*słownie: jeden tysiąc*) akcji zwykłych serii B o wartości nominalnej 50,00 zł (*słownie: pięćdziesiąt złotych*) każda.

Każda Akcja uprawnia do oddania jednego głosu na Zgromadzeniu Spółki.

Zgodnie ze sporządzonym sprawozdaniem finansowym, kapitał własny Spółki na koniec okresu bilansowego zakończonego w dniu 31 grudnia 2022 roku wyniósł 1.426.384,19 zł (*słownie: jeden milion czterysta dwadzieścia sześć tysięcy trzysta osiemdziesiąt cztery 19/100*), przy czym:

- kapitał podstawowy	100.000,00 zł
- kapitał zapasowy	6.451.000,00 zł
- kapitał z aktual. wyceny	0,00 zł
- pozostałe kapitały rezerwowe	0,00 zł
- zysk (strata) z lat ubiegłych	-5.485.523,63.zł
- zysk (strata) netto	360.907,82 zł
- odpisu z zysku netto w ciągu roku	0,00 zł

Suma bilansowa wykazana w sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy zakończony w dniu 31 grudnia 2022 r. wynosiła 212.912.944,92 zł (*słownie: dwieście dwanaście milionów dziewięćset dwanaście tysięcy dziewięćset czterdzieści cztery 92/100 złotych*).

Łączne zobowiązania Emitenta z tytułu wyemitowanych obligacji na dzień sporządzenia sprawozdania wynosiły 207,5 mln zł. (kapitał do spłaty)

Emitent zakłada, że źródłem obsługi odsetek od wyżej wymienionych obligacji będą mogły być m.in. przepływy pieniężne z tytułu odsetek od udzielonych spółkom z Grupy Poręczyciela pożyczek lub obligacji wyemitowanych przez te spółki, a objętych przez Emitenta. Źródłami środków na wykup wyżej wymienionych obligacji mogą być również środki pozyskane przez Emitenta od spółek z Grupy Poręczyciela, pochodzące pośrednio z refinansowania lub podwyższania (top-up) kredytów zaciągniętych przez te spółki, a także ze sprzedaży przez te spółki wybranych projektów OBC.

Emitent nie wyklucza również, że środki na wykup wyżej wymienionych obligacji będą pochodziły z finansowania dłużnego w postaci kredytów bankowych, pożyczek wewnątrzgrupowych lub nowych emisji obligacji.

Obligatariusze oraz inne podmioty zainteresowane mają możliwość monitorowania bieżącego stanu zobowiązań Emitenta z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych po wejściu na, prowadzoną przez

KDPW, stronę internetową rejestru zobowiązań emitentów. Rejestr zobowiązań dostępny jest pod adresem: <https://rze.info/>.

Rok 2022 był trzecim rokiem z rządu pod znakiem niepewności. Dwa lata pandemii, wojna w Ukrainie, historycznie wysoka inflacja, rosnące stopy procentowe i nadchodzące widmo recesji mają wpływ na działalność Spółki. Grupa, do której należy Spółka działa na rynku nieruchomości, na który powyższe czynniki mają bezpośredni wpływ.

Po dwóch latach pandemii, która osłabiła rynek powierzchni biurowych, widoczne jest odbicie. Według danych CBRE w 2022 r. regionalny rynek biurowy powiększył się o 400 tys. mkw., co powoduje, że łączna podaż sięga 6,4 mln mkw. (więcej niż w Warszawie), przy jednoczesnym stałym poziomie pustostanów. Rynki biurowe ośmiu największych miast poza Warszawą wracają do wyników notowanych przed pandemią i zdecydowanie się umacniają. Do rynków oferujących ponad 1 mln mkw. biur (Kraków i Wrocław) dołączyło Trójmiasto. W całym 2022 r. poziom absorpcji był dwa razy wyższy niż w dwóch poprzednich latach. Odbicie widać też powoli w popycie, który był o 5 proc. wyższy niż rok temu i powrócił do poziomu ponad 600 tys. mkw (w tym Trójmiasto 101 tys. mkw.). Podobnie jak w Warszawie, w miastach regionalnych również buduje się najmniej od dziesięciu lat. Co przyczyni się do luki podażowej i może mieć istotny wpływ na kształtowanie się cen najmu w kolejnych latach. W 2022 r. w głównych miastach regionalnych dominowały nowe umowy najmu, które stanowiły blisko połowę popytu. Najbardziej aktywny był sektor IT, który odpowiada za 26% wszystkich umów najmu. Stawki czynszu poszły w górę we Wrocławiu, Trójmieście, Katowicach i Szczecinie, w większości przypadków wskutek dostarczenia na rynek wysokiej jakości centralnie zlokalizowanych projektów.

Wybuch wojny w Ukrainie, związana z tym niepewna sytuacja społeczno-polityczna, inflacja, rosnące stopy procentowe, nowe przepisy prawne w zakresie zrównoważonego rozwoju firm oraz wyzwania związane z nowymi modelami pracy wciąż będą oddziaływać na rynek nieruchomości. Na rynku obserwujemy wyraźne spowolnienie aktywności deweloperskiej. Duża fala nowej podaży trwająca od dwóch lat dobiegła końca, a przestój w wydawaniu nowych pozwoleń na budowę spowoduje lukę podażową w latach 2023-2024. Na spadek podaży nowej powierzchni biurowej składa się kilka czynników m.in. rekordowo wysoki poziom inflacji, co napędza wzrost kosztów finansowych oraz m.in. cen materiałów budowlanych, gruntów, mediów czy płac. Niska podaż nowej powierzchni rodzi natomiast presję na czynsze wywoławcze, a rosnące ceny energii wpłyną na stawki opłat serwisowych. Nie spowoduje to jednak spadku aktywności najemców. Można spodziewać się, że kolejne kwartały pozwolą na absorpcje nowo oddanych powierzchni. Inwazja Rosji na Ukrainę zintensyfikowała relokacje części firm działających dotychczas na Wschodzie (Ukraina, Rosja, Białoruś), beneficjentem tej sytuacji jest również Olivia Centre. Polska będąc członkiem zarówno Unii Europejskiej oraz NATO gwarantuje stabilne schronienie dla biznesu oraz pracowników, którzy w poszukiwaniu bezpieczeństwa zdecydowali się na przyjazd do Polski. Na zmianę zdecydowały się przede wszystkim duże organizacje, które mają odbiorców na świecie, a ich oddziały mieściły się na Wschodzie. Wojna, geopolityczne wykluczenie, nacisk zagranicznych udziałowców oraz obawa o utratę zagranicznych klientów były głównymi czynnikami które decydowały o podpisaniu umów najmu biura w Polsce oraz relokacji pracowników.

Polska utrzymuje pozycję najbardziej atrakcyjnego regionu Europy Środkowo-Wschodniej dzięki wysokiej płynności, a także szerokiemu zakresowi produktów inwestycyjnych wysokiej jakości. Zdaniem Zarządu konieczność poszukiwania oszczędności w związku z rosnącymi kosztami finansowymi i eksploatacji będzie jednym z głównych wyzwań, przed którymi stanie rynek nieruchomości biurowych w kolejnych kwartałach. ESG zaczyna stanowić coraz ważniejsze uzasadnienie decyzji biznesowych. Lepszy komfort pracy, będzie wpływał coraz istotniej na efektywność pracowników i wzrost częstotliwości pracy z biura. Polska będzie w dalszym ciągu liderem aktywności inwestycyjnej, przy jednoczesnym zwiększeniu swojego udziału jako kluczowy rynek w regionie Europy Środkowo-Wschodniej. Ewentualna korekta wartości kapitałowych aktywów powinna być w istotnym stopniu rekompensowana wzrostem czynszów, co będzie generowało zainteresowanie inwestorów. Inwestorzy postrzegają budynki biurowe jako atrakcyjne aktywo dzięki potencjałowi wzrostu stawek czynszowych, wysokiemu poziomowi popytu i absorpcji netto. Upowszechniający się hybrydowego modelu pracy przyczynia się do dywersyfikacji liczby najemców i nie stanowi zagrożenia perspektywom dalszego rozwoju rynku biurowego w Polsce. Wzrost cen materiałów budowlanych oraz alternatywne możliwości wykorzystania gruntów, pierwotnie przeznaczonych na inwestycje biurowe, w celu realizacji inwestycji w zakresie PRS (mieszkania na wynajem), będą przyczyniały się do ograniczenia podaży nowych budynków biurowych, co wpłynie na wzrost czynszów w kolejnych latach. Wysokie koszty pierwszych aranżacji powierzchni biurowych, w połączeniu z luką podażową będą wpływały na decyzje najemców w zakresie wyboru lokalizacji swoich biur. Zdaniem Zarządu najemcy będą chętniej pozostawać w



dotychczasowej lokalizacji biurowej lub wybierać dobrze funkcjonujące centra biznesowe o ugruntowanej reputacji wśród najemców, oferujące oprócz zysku środowiskowego, również wysoki komfort i przyjemność pracy z biura.

## **VI. Opis podstawowych zagrożeń i ryzyk, które zdaniem Emitenta są istotne dla jego działalności i oceny jego zdolności wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z wyemitowanych dłużnych instrumentów finansowych**

### **1. Ryzyko związane z charakterem Emitenta jako spółki specjalnego przeznaczenia**

Emitent został utworzony jako spółka specjalnego przeznaczenia między innymi w celu pozyskiwania środków w formie emisji obligacji oraz wykorzystywania tych środków na rozwój Olivia Centre. Zasadniczą część aktywów Emitenta składa się z wierzytelności wobec spółek projektowych realizujących projekty deweloperskie w Grupie Poręczyciela, w szczególności z tytułu pożyczek udzielonych do spółek z Grupy Poręczyciela lub objętych obligacji wyemitowanych przez spółki z Grupy Poręczyciela. Z kolei zasadniczą część zobowiązań Emitenta stanowią zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji. W konsekwencji, zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z tytułu obligacji zależy od uzyskiwania przez Emitenta płatności z tytułu wierzytelności od spółek z Grupy Poręczyciela. Emitent pozostaje tym samym narażony w zakresie wypłacalności na wszelkie ryzyka, na które narażone są inne podmioty wchodzące w skład Grupy Poręczyciela. Realizowane projekty finansowane są kredytami bankowymi, których zabezpieczeniem jest majątek spółki, głównie posiadane nieruchomości, przy czym wartość udzielonych kredytów nie przekracza 70% wartości rynkowej nieruchomości. W razie wystąpienia niewypłacalności spółek projektowych ich majątek zostanie w pierwszej kolejności zajęty przez wierzycieli dysponujących zabezpieczeniem rzeczowym na majątku spółki lub na udziałach. Sytuacja ta będzie miała również wpływ na warunki zwrotu zaciągniętych pożyczek lub wypłatę dywidend (udziały), które są podporządkowane zapisom umów kredytowych i możliwe w przypadku wystąpienia ściśle określonych zdarzeń w nich opisanych. W rezultacie wierzytelności Emitenta wobec spółek projektowych z Grupy Poręczyciela mogą pozostać częściowo niespłacone na czas, co nie pozwoli na terminowe wykonanie zobowiązań z tytułu obligacji.

### **2. Ryzyko związane z utratą płynności finansowej Emitenta lub Grupy Poręczyciela**

Głównym źródłem płynności finansowej Emitenta są środki, jakie może on uzyskać od spółek z Grupy Poręczyciela prowadzących działalność operacyjną w ramach Olivia Centre. Istnieje ryzyko niedopasowania struktury zapadalności aktywów i pasywów podmiotów z Grupy Poręczyciela, rozumiane jako brak możliwości wygosparowania środków pieniężnych w terminach zapadalności poszczególnych grup zobowiązań. Podmioty z Grupy Poręczyciela mogą między innymi nie uzyskać spodziewanych wpływów netto z prowadzonej działalności dotyczącej wynajmu powierzchni biurowych lub nie uzyskać odpowiednio wysokich wpływów z tytułu refinansowania budynków biurowych inwestycyjnymi kredytami bankowymi, co w powiązaniu z ryzykiem ograniczonej zdolności do refinansowania obligacji przez Emitenta może doprowadzić do problemów płynnościowych skutkujących ograniczoną zdolnością do terminowej obsługi obligacji, w tym doprowadzić do częściowej lub całkowitej utraty zainwestowanych środków pieniężnych.

### **3. Ryzyko związane z refinansowaniem kredytów bankowych**

Jednym z potencjalnych źródeł spłaty obligacji mogą być nadwyżki z refinansowania projektów Olivia Centre. Pogorszenie parametrów projektów lub zmiana polityki banków w zakresie finansowania projektów komercyjnych mogłyby utrudnić pozyskiwanie przez Grupę Poręczyciela kredytów bankowych i narażić spółki projektowe na luki płynnościowe. W połączeniu z materializacją ryzyka wzrostu kosztów budowy, ryzyko refinansowania może również dotyczyć części obligacji. Wystąpienie tego typu zdarzeń może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta.

### **4. Ryzyko związane ze wszczęciem postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego przez Emitenta**

W świetle przepisów Prawa upadłościowego, przesłanką do ogłoszenia upadłości jest niewypłacalność dłużnika określona w art. 11 Prawa upadłościowego. Biorąc pod uwagę powołaną regulację, Emitent stanie się niewypłacalny, jeżeli utraci zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych oraz – niezależnie od powyższej przesłanki – także wtedy, gdy jego zobowiązania pieniężne przekroczą wartość jego majątku, a stan ten będzie utrzymywać się przez okres przekraczający

dwadzieścia cztery miesiące. W takich przypadkach może zostać ogłoszona upadłość Emitenta, a jego wierzyciele, w tym obligatariusze, będą zaspokajani w kolejności określonej w przepisach Prawa upadłościowego.

W przypadku niewypłacalności lub zagrożenia niewypłacalnością wobec Emitenta może być prowadzone postępowanie restrukturyzacyjne na mocy przepisów Prawa restrukturyzacyjnego. Zgodnie z art. 3 Prawa restrukturyzacyjnego, celem postępowania restrukturyzacyjnego jest uniknięcie ogłoszenia upadłości dłużnika przez umożliwienie mu restrukturyzacji w drodze zawarcia układu z wierzycielami, a w przypadku postępowania sanacyjnego – również przez przeprowadzenie działań sanacyjnych, przy zabezpieczeniu słusznych praw wierzycieli. W świetle przepisów Prawa restrukturyzacyjnego pod pojęciem dłużnika niewypłacalnego należy rozumieć dłużnika niewypłacalnego w rozumieniu Prawa upadłościowego, o którym była mowa powyżej. Przez dłużnika zagrożonego niewypłacalnością należy rozumieć dłużnika, którego sytuacja ekonomiczna wskazuje, że w niedługim czasie może stać się niewypłacalny, tj. zaprzestanie spłacania swoich należności albo gdy jego zobowiązania przekroczą wartość majątku, a stan ten będzie utrzymywał się przez okres przekraczający dwadzieścia cztery miesiące.

Przedmiotem restrukturyzacji będą mogły być zobowiązania Emitenta, w tym zobowiązania z tytułu obligacji. Restrukturyzacja może polegać w szczególności na odroczeniu terminu spłaty zobowiązań z tytułu obligacji, rozłożeniu spłaty na raty, zmniejszeniu wysokości zobowiązań lub ich konwersji na akcje Emitenta.

Zasadniczym skutkiem otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego jest wstrzymanie realizacji zobowiązań, wynikających z wierzytelności powstałych przed dniem otwarcia tego postępowania (w tym zobowiązań z tytułu obligacji). Skutkiem postępowania restrukturyzacyjnego jest także, w razie jego powodzenia, zawarcie układu z wierzycielami. Układ pozwala na restrukturyzację zobowiązań, która może przybierać w szczególności formę: odroczenia wykonania, rozłożenia spłaty na raty, zmniejszenia wysokości, konwersji wierzytelności na udziały lub akcje.

Nadto z dniem 1 grudnia 2021 r. weszła w życie ustawa z dnia 28 maja 2021 o zmianie ustawy o Krajowym Rejestrze Zadłużonych oraz niektórych innych ustaw nowelizująca Prawo restrukturyzacyjne wprowadzające uproszczone zasady postępowania o zatwierdzenie układu. Rozpoczęcie postępowania o zatwierdzenie układu na nowych zasadach wymagać będzie zawarcia przez dłużnika umowy z licencjonowanym doradcą restrukturyzacyjnym na pełnienie funkcji nadzorcy układu oraz ustalenia dnia układowego. Nie ma formalnego wszczęcia czy otwarcia postępowania, nie jest już konieczne obwieszczenie w Monitorze Sądowym i Gospodarczym („MSiG”). Faza sądowa postępowania o zatwierdzenie układu rozpocznie się z momentem złożenia wniosku o zatwierdzenie układu. Uprawnionym do dokonania obwieszczenia w MSiG o ustaleniu dnia układowego jest nadzorca sądowy.

Od dnia obwieszczenia do prawomocnego umorzenia lub zakończenia postępowania o zatwierdzenie układu, nadzorca układu wykonuje uprawnienia nadzorcy sądowego. Dla dłużnika oznacza to konieczność uzyskania zgody nadzorcy na czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu majątkiem (np. zbycie nieruchomości, o ile nie mieści się to w bieżącej działalności dłużnika). W tym okresie dłużnik będzie chroniony również przed wypowiedzeniem niektórych umów.

Nadto dłużnik, decydując się na postępowanie o zatwierdzenie układu, skorzysta również z szerokiej ochrony przeciwegzekucyjnej. Zgodnie z nowelizowanymi przepisami Prawa Restrukturyzacyjnego zakazane jest prowadzenie wszelkich egzekucji z majątku dłużnika (stosuje się odpowiednio art. 312 Prawa restrukturyzacyjnego).

Jednakże co jest bardzo istotne, ochrona dłużnika przed wierzycielami w postępowaniu o zatwierdzenie układu jest czasowa i trwa przez 4 miesiące od obwieszczenia w Monitorze Sądowym i Gospodarczym o ustaleniu dnia układowego. Jeśli w tym czasie dłużnik złoży wniosek o zatwierdzenie układu, to będzie objęty ochroną aż do prawomocnego zakończenia lub umorzenia postępowania w tym przedmiocie. W przeciwnym razie skutki obwieszczenia wygasną z mocy prawa.

Przesłanki wszczęcia restrukturyzacji, uproszczonego postępowania restrukturyzacyjnego oraz ogłoszenia upadłości mają charakter dynamiczny i nie można wykluczyć ryzyka, iż w przyszłości zaistnieją. W razie wszczęcia postępowania restrukturyzacyjnego, uproszczonego postępowania restrukturyzacyjnego lub postępowania upadłościowego może nie być możliwe spełnianie świadczeń z tytułu obligacji, prowadzenie egzekucji wobec Emitenta w celu zaspokojenia wierzytelności z tytułu obligacji oraz ustanawianie lub realizowanie ustanowionych przez Emitenta zabezpieczeń. W przypadku



upadłości, restrukturyzacji, uproszczonego postępowania restrukturyzacyjnego lub niewypłacalności Emitenta, posiadacze obligacji mogą utracić część lub całość zainwestowanych środków.

W przypadku wszczęcia restrukturyzacji Emitenta lub ogłoszenia jego upadłości Administrator Zabezpieczenia będzie miał możliwość w imieniu i na rzecz Obligatariuszy dochodzenia roszczeń z tytułu obligacji od Poręczyciela.

Na dzień sporządzenia raportu wobec Emitenta, Poręczyciela ani żadnego podmiotu z Grupy Poręczyciela, oraz wobec spółki Olivia Fin spółki z ograniczoną odpowiedzialnością będącej komplementariuszem Emitenta nie zachodzą przesłanki złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego lub uproszczonego postępowania restrukturyzacyjnego, oraz nie zachodzą przesłanki do złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości lub ogłoszenia upadłości, a w szczególności Emitent, Poręczyciel i inne podmioty z Grupy Poręczyciela nie są niewypłacalni, ani zagrożeni niewypłacalnością. Nadto w ocenie Emitenta, ani wobec Poręczyciela, ani innych podmiotów z Grupy Poręczyciela, oraz komplementariusza Emitenta, ani także wobec samego Emitenta nie zachodzą przesłanki do otwarcia likwidacji.

#### 5. Ryzyko związane z oddziaływaniem pandemii na gospodarkę, Emitenta, Poręczyciela i Grupę Poręczyciela

Pandemia koronawirusa (COVID-19) wpływa na sytuację gospodarczą Polski i regionu Europy Środkowo-Wschodniej. W perspektywie kolejnych miesięcy może doprowadzić do zwiększenia poziomu bezrobocia, osłabienia złotówki, zmniejszenia poziom konsumpcji i inwestycji, zwiększenia ryzyka utraty płynności przedsiębiorców. Istnieje ryzyko, że wyżej wymieniony czynnik i jego negatywne skutki przełożą się mogą na powstanie w Polsce stagflacji i na większe prawdopodobieństwo materializacji czynników ryzyka związanych z działalnością Emitenta i Grupy Poręczyciela oraz czynników ryzyka związanych z otoczeniem makroekonomicznym, wpływających na zdolność Emitenta, Poręczyciela oraz Grupy Poręczyciela do obsługi zadłużenia.

#### 6. Ryzyko związane z oddziaływaniem wojny na Ukrainie na gospodarkę, Emitenta, Poręczyciela i Grupę Poręczyciela

Agresja Rosji na Ukrainę oraz związana z tym niepewność w regionie oddziałuje pośrednio lub/i bezpośrednio na perspektywy wzrostu gospodarczego w Polsce i całej Europie. Czynnikiem hamującym wzrost gospodarczy w najbliższym czasie będą m.in. szok kosztowo-cenowy, szok energetyczny czy niepewność podaży surowców energetycznych i żywnościowych. Napięta sytuacja geopolityczna i ryzyko wyższej inflacji mogą zahamować popyt w Polsce oraz negatywnie wpłynąć na nastroje inwestycyjne wśród przedsiębiorstw. Biorąc pod uwagę skalę tych czynników i dynamizm sytuacji nie można wykluczyć, że bieżące prognozy będą musiały być okresowo rewidowane. Skala i trwałość negatywnego oddziaływania wojny na Ukrainie na gospodarkę będzie zależać od jej natężenia. Może to być jednak scenariusz stagflacyjny. Podejmowana przez Radę Polityki Pieniężnej walka z inflacją skutkująca wzrostem rynkowych stóp procentowych wpływa na wysokość odsetek od zadłużenia płaconych przez Emitenta i niektóre spółki z Grupy Poręczyciela. Inflacyjny wzrost kosztów budowy nowych projektów realizowanych przez spółki z Grupy Poręczyciela może mieć negatywny wpływ na realizowane później marże na sprzedaży tych projektów, jak również na możliwość samej sprzedaży projektów Grupy Poręczyciela po zakładanych cenach umożliwiających osiągnięcie zysku.

#### 7. Ryzyko związane ze wzrostem liczby pustostanów oraz spadku stawek czynszu

Spadek zainteresowania najmem powierzchni biurowych ze strony sektora BPO-SCC (np. relokacja do miast z niższymi stawkami czynszów) mogłaby doprowadzić do wzrostu stanu pustostanów i spadku stawek czynszu. Podobne efekty mogłaby przynieść nadpodaż powierzchni biurowej w przypadku intensywnego wzrostu liczby nowych projektów. Wystąpienie takiej sytuacji mogłoby mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta.

#### 8. Ryzyko zmiany cen sprzedawanych lokali mieszkalnych

Grupa Poręczyciela w okresie obsługi obligacji będzie uzależniona od cen sprzedawanych lokali, na które nie ma bezpośredniego wpływu. Na aktualny popyt na mieszkania i poziom cen główny wpływ mają poziom zamożności społeczeństwa, dostępność kredytów (w tym również: wysokość stóp procentowych i marż kredytowych) oraz działania konkurencji. Niekorzystna zmiana czynników kształtujących popyt i cenę mieszkań może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy Poręczyciela.

#### 9. Ryzyko związane z działalnością podmiotów konkurencyjnych

Działania podmiotów konkurencyjnych mogą powodować znaczny wzrost podaży nowoczesnej powierzchni biurowej. Ewentualny przerost podaży nad efektywnym popytem na powierzchnie biurowe może spowodować opóźnienia w komercjalizacji, a także spadek stawek najmu. Ewentualna nadpodaż może także skutkować wzrostem stóp kapitalizacji na skutek większego ryzyka znacznych pustostanów. W przypadku znaczących opóźnień w komercjalizacji, spadków stawek najmu, wzrostu stóp kapitalizacji podmioty z Grupy Poręczyciela mogą nie osiągnąć zakładanej rentowności inwestycji. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta.

#### 10. Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Projekty deweloperskie wymagają ponoszenia znacznych nakładów finansowych, zarówno w fazie przygotowania, jak i w fazie budowy, natomiast dodatnie przepływy finansowe pojawiają się dopiero po upływie kilkunastu miesięcy od rozpoczęcia robót budowlanych. Z uwagi na długi czas realizacji inwestycji i znaczne zaangażowanie kapitałowe projekty te obarczone są wieloma istotnymi czynnikami ryzyka. Do czynników ryzyka zaliczyć można zarówno czynniki atmosferyczne (np. przedłużającą się zimą) jak również m.in.: nieuzyskanie pozwoleń zawierających warunki, zgodne z planami podmiotu z Grupy Poręczyciela, opóźnienia w zakończeniu budowy, wzrost kosztów powyżej poziomu założonego w budżecie inwestycji spowodowany niekorzystnymi warunkami pogodowymi, niewypłacalnością wykonawców, niedoborem materiałów lub sprzętu budowlanego, trudności techniczne, brakiem możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynku lub budynków do użytkowania lub innych wymaganych pozwoleń czy też zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów.

Ryzyko może zrealizować się również w przypadku wystąpienia czynnika ludzkiego, np. błędy projektowe czy błędy w procedurach.

Grupa Poręczyciela zamierza rozszerzać portfel swoich inwestycji również o projekty mieszkaniowe, w tym projekty mieszkań na sprzedaż lub wynajem. Dywersyfikacja portfela inwestycji i wejście w nowy segment działalności w przypadku sukcesu wpłynie korzystnie na sytuację finansową i operacyjną Emitenta, Poręczyciela i Grupy Poręczyciela. Jednak rozszerzenie zakresu działalności o nowy segment może wiązać się również z dodatkowymi ryzykami specyficznymi dla tej branży.

Mimo zarządzania przez Emitenta, Poręczyciela oraz Grupa Poręczyciela tymi czynnikami ryzyka poprzez np. posiadanie gruntu objętego zapisami aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, współpracę z renomowanymi biurami architektonicznymi, realizację obiektu w technologii prefabrykowanej, zawiązania rezerwy na wzrost kosztów inwestycji i innymi działaniami nie jest możliwe całkowite wyeliminowanie czynników ryzyka związanych z procesem deweloperskim. Wystąpienie któregokolwiek z powyższych zdarzeń może spowodować opóźnienia w zakończeniu projektu deweloperskiego, wzrost kosztów lub utratę przychodów z takiego projektu, a w efekcie nie osiągnięcie przez nieruchomości zakładanej w planie wartości. W skrajnych przypadkach oba czynniki ryzyka mogą doprowadzić do nieukończenia inwestycji. Wszystko to z kolei może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta.

#### 11. Ryzyko związane ze zdolnością kredytową nabywców lokali mieszkalnych

Grupa prowadzi również działalność na rynku mieszkaniowym, gdzie sprzedaż lokali ma być także prowadzona dla klientów indywidualnych. Popyt na tym rynku zależy w szczególności od dostępności kredytów mieszkaniowych dla nabywców lokali mieszkalnych i zdolności do ich obsługi. Ewentualny spadek dostępności takich kredytów, jak również pogorszenie zdolności kredytowej potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych może negatywnie wpłynąć na wielkość przychodów Grupy Poręczyciela. Ponadto, 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 Poręczyciela.

#### 12. Ryzyko związane z koncentracją prowadzonej działalności na jednym kompleksie biurowym

Działalność Grupy Poręczyciela koncentruje się na kompleksie Olivia Centre, który składa się z kilku podobnych do siebie budynków, położonych w tej samej lokalizacji. Ewentualne wystąpienie negatywnych tendencji na rynku lokalnym może negatywnie wpłynąć na przepływy pieniężne generowane przez projekty, co z kolei może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową

Emitenta, a w konsekwencji w skrajnym scenariuszu przełożyć się na brak możliwości spełnienia świadczeń z obligacji.

#### 13. Ryzyko kredytowe najemców lokali biurowych lub usługowych

Spółki celowe realizujące projekt Olivia Centre ponoszą ryzyko kredytowe najemców w odniesieniu do czynszu. Ewentualny niesolidny najemca może także spowodować okresowy wzrost pustostanu, ograniczając wpływy z wynajmu. Doświadczenie zespołu realizującego tego typu przedsięwzięcia, stosowanie takich instrumentów jak kaucje oraz współpraca z najemcami o stabilnej sytuacji finansowej przyczyniają się do minimalizowania tego ryzyka.

#### 14. Ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy oraz zależnością podmiotów z Grupy Poręczyciela od wykonawców robót budowlanych i aranżacyjnych

Spółki celowe z Grupy Poręczyciela zawierają umowy z wykonawcami robót budowlanych na wykonanie projektów deweloperskich. Ryzyko wzrostu cen materiałów, wykonawstwa zależy przede wszystkim od koniunktury na rynku zewnętrznym. Koszty takich projektów mogą ulegać zmianom m.in. z uwagi na: zmianę zakresu projektu lub zmiany w projekcie architektonicznym, wzrost cen materiałów budowlanych, niewykonanie prac przez wykonawców w uzgodnionych terminach lub w uzgodnionym standardzie. Opóźnienia robót i nieprawidłowości w ich wykonaniu mogą spowodować opóźnienie zakończenia poszczególnych projektów deweloperskich, a w konsekwencji przyczynić się do wzrostu kosztów ich realizacji. Należy mieć na uwadze, że każdy znaczny wzrost kosztów może negatywnie wpłynąć na rentowność projektów, co z kolei może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta, a w konsekwencji w skrajnym scenariuszu przełożyć się na brak możliwości spełnienia świadczeń z obligacji.

#### 15. Ryzyko kursowe i stóp procentowych

Spółki celowe realizujące projekt Olivia Centre pozyskując finansowanie dłużne oparte głównie o zmienną stopę procentową narażone są na ryzyko wzrostu kosztów finansowania na skutek wzrostu rynkowych stóp procentowych. Większość zobowiązań odsetkowych (w tym kredyty inwestycyjne) oprocentowana jest w oparciu o stawkę EURIBOR, podczas gdy obligacje emitowane przez Emitenta o kuponie zmiennym oparte są o stawkę WIBOR. Wszystkie zobowiązania kredytowe w euro spółek z Grupy Poręczyciela zabezpieczone są w znacznej części przed ryzykiem wzrostu stóp procentowych poprzez zastosowanie instrumentów pochodnych. Istnieje ryzyko, że istotny wzrost stóp procentowych może przełożyć się na duży wzrost obciążeń i tym samym zmniejszenie nadwyżek płynnościowych generowanych przez Grupę Poręczyciela.

Jednocześnie większość zobowiązań odsetkowych Grupy Poręczyciela denominowana jest w EURO. Obligacje emitowane przez Emitenta denominowane są w PLN. Istotna deprecjacja kursu EURO względem PLN mogłaby przełożyć się na mniejszą wartość środków uzyskanych z działalności operacyjnej w przeliczeniu na PLN i tym samym mniejszą wartość nadwyżek płynnościowych realizowanych przez Grupę Poręczyciela.

#### 16. Ryzyko związane z ochroną środowiska

Realizacja projektów deweloperskich wymaga uzyskiwania szeregu zgód i zezwoleń z zakresu ochrony środowiska, gospodarki odpadami i pozwoleń wodno-prawnych oraz ponoszenia opłat za korzystanie ze środowiska. Obowiązujące przepisy w poważny sposób ograniczają swobodę prowadzenia przedsięwzięć deweloperskich, przede wszystkim w zakresie kosztów za korzystanie ze środowiska. Opłaty administracyjne, kary pieniężne z tytułu zanieczyszczeń i korzystania z przekształconego środowiska powodują, że istnieje ryzyko podwyższenia kosztów działalności i ryzyko odszkodowań w przypadku poważnych zdarzeń środowiskowych.

Powyższe może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta, a w konsekwencji w skrajnym scenariuszu brak możliwości spełnienia świadczeń z obligacji.

#### 17. Ryzyko związane z czynnikami makroekonomicznymi

Ryzyko zmiany sytuacji makroekonomicznej wpływa na kształtowanie się poziomu cen wynajmu powierzchni biurowych i handlowych, a także stóp kapitalizacji stosowanych przy wycenie centrów biurowych na potrzeby transakcji sprzedaży. Sytuacja gospodarcza wywiera więc znaczący wpływ na zachowania uczestników rynku i siłę nabywczą potencjalnych klientów. Sytuacja finansowa branży deweloperskiej w Polsce, a więc i sytuacja finansowa podmiotów z Grupy Poręczyciela oraz Emitenta,



jest ściśle powiązana z wieloma czynnikami ekonomicznymi, takimi jak zmiany PKB, stopa inflacji, stopa procentowa, stopa bezrobocia czy kursy walutowe. Niekorzystne zmiany jednego lub więcej z powyższych czynników mogą wpłynąć na spadek popytu na powierzchnię biurową, co może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Grupy Poręczyciela oraz Emitenta, a w konsekwencji w skrajnym scenariuszu brak możliwości spełnienia świadczeń z obligacji.

#### 18. Ryzyko administracyjno-budowlane

Poszczególne zezwolenia, zgody administracyjne wymagane w związku z prowadzonym projektem deweloperskim w pesymistycznym wariantcie mogą być uzyskane w późniejszym terminie, bądź podmioty realizujące inwestycje mogą ich w ogóle nie uzyskać. Nieuzyskanie określonych zezwoleń bądź zgód może mieć negatywny wpływ na zdolność podmiotów z Grupy Poręczyciela do realizacji projektów. Może także negatywnie wpłynąć na działalność i sytuację finansową Emitenta i Poręczyciela, co w konsekwencji w skrajnym scenariuszu może spowodować brak możliwości spełnienia świadczeń z obligacji.

#### 19. Ryzyko związane z niestabilnością systemu prawnego, w tym podatkowego

Jednym z istotnych zagrożeń dla Grupy Poręczyciela jest niestabilność polskiego systemu prawnego. Ryzyko związane z otoczeniem prawnym to przede wszystkim częste nowelizacje, niespójność, a także brak jednolitej interpretacji przepisów prawa.

Nieustannie przeprowadzane zmiany w polskich przepisach podatkowych mogą mieć znaczący wpływ na działalność Emitenta i Grupy Poręczyciela. Ich zakres, treść oraz trudności interpretacyjne w stosowaniu nowych regulacji stanowią utrudnienie w prowadzeniu działalności deweloperskiej, a w szczególności w planowaniu tej działalności pod kątem podatkowym. Powyższe, pomimo bieżącego wsparcia spółek z Grupy Poręczyciela ze strony kancelarii prawnych oraz podatkowych, może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta i Grupy Poręczyciela, a w konsekwencji w skrajnym scenariuszu brak możliwości spełnienia świadczeń z obligacji.

### **VII. Wnioski**

Zdaniem Zarządu Komplementariusza, pozostałe kwestie ujęte w art. 49 ustawy o rachunkowości nie mają zastosowania do Spółki.

Zarząd Komplementariusza przewiduje, że Spółka dalej będzie się rozwijać i osiągać coraz lepsze wyniki finansowe.

**Podpis jest prawidłowy**

20230424\_Roczne sprawozdanie z działalności Olivia Fin Sp. z o.o. SKA

Dokument podpisany

przez Maciej Grabski

Prezes Zarządu Komplementariusza  
Data: 2023-04-24  
13:40:21 CEST

Sprawozdanie finansowe

2023\_02\_10\_15\_51\_25\_jednostkainnawzlotych\_1\_\_v1\_2.xml

wersja 1-2

Data początkowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie

2022-01-01

Data końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie

2022-12-31

Data sporządzenia sprawozdania finansowego

2023-03-30

KodSprawozdania

SprFinJednostkaInnaWZlotych

WariantSprawozdania

1

Dane jednostki:

1. Dane identyfikujące jednostkę

1A. Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania

Nazwa Firmy	Olivia Fin Sp. z o.o. S.K.A.
Siedziba	
Województwo	pomorskie
Powiat	M.Gdańsk
Gmina	M.Gdańsk
Miejscowość	Gdańsk

1B. Adres

Adres	
Kraj	PL
Województwo	pomorskie
Powiat	M.Gdańsk
Gmina	M.Gdańsk
Nazwa ulicy	Aleja Grunwaldzka
Numer budynku	472 C
Numer lokalu	3 piętro
Nazwa miejscowości	Gdańsk
Kod pocztowy	80-309
Nazwa urzędu pocztowego	Gdańsk

1C. Podstawowy przedmiot działalności jednostki

Kod PKD	4110Z
---------	-------

1D. Identyfikator podatkowy NIP

9571070234

1E. Numer KRS. Pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego.

0000473233

3. Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

DataOd	2022-01-01
DataDo	2022-12-31

4. Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe: true - sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne; false - sprawozdanie nie zawiera danych łącznych

false

5. Założenie kontynuacji działalności

5A. Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości

true

5B. Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności: true - Brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności; false - Wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności

true

7. Zasady (polityka) rachunkowości. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, w tym:

7A. metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji),	Omówione w Informacji Dodatkowej
7B. ustalenia wyniku finansowego	Omówione w Informacji Dodatkowej
7C. ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego	Załącznik nr 1 do Ustawy o Rachunkowości



	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrachunkowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrachunkowy
<b>Aktywa razem</b>	<b>212 912 944,92</b>	<b>191 978 930,01</b>
<b>A. Aktywa trwałe</b>	<b>192 199 399,72</b>	<b>172 511 729,55</b>
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
<b>II. Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Środki trwałe	0,00	0,00
A. grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0,00	0,00
B. budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0,00	0,00
C. urządzenia techniczne i maszyny	0,00	0,00
D. środki transportu	0,00	0,00
E. inne środki trwałe	0,00	0,00
2. Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
<b>III. Należności długoterminowe</b>	<b>1 024 446,20</b>	<b>1 024 446,20</b>
1. Od jednostek powiązanych	1 024 446,20	1 024 446,20
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
<b>IV. Inwestycje długoterminowe</b>	<b>188 880 220,62</b>	<b>168 721 716,19</b>
1. Nieruchomości	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	188 880 220,62	168 721 716,19
A. w jednostkach powiązanych	187 080 220,62	109 039 540,02
1. – udziały lub akcje	0,00	0,00
2. – inne papiery wartościowe	17 671 823,52	15 849 407,89
3. – udzielone pożyczki	169 408 397,10	93 190 132,13
4. – inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
B. w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
1. – udziały lub akcje	0,00	0,00
2. – inne papiery wartościowe	0,00	0,00
3. – udzielone pożyczki	0,00	0,00
4. – inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
C. w pozostałych jednostkach	1 800 000,00	59 682 176,17
1. – udziały lub akcje	0,00	0,00
2. – inne papiery wartościowe	0,00	0,00
3. – udzielone pożyczki	0,00	57 882 176,17
4. – inne długoterminowe aktywa finansowe	1 800 000,00	1 800 000,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
<b>V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>2 294 732,90</b>	<b>2 765 567,16</b>
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	2 294 732,90	2 765 567,16
<b>B. Aktywa obrotowe</b>	<b>20 713 545,20</b>	<b>19 467 200,46</b>

<b>I. Zapasy</b>	0,00	0,00
1. Materiały	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
3. Produkty gotowe	0,00	0,00
4. Towary	0,00	0,00
5. Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	0,00
<b>II. Należności krótkoterminowe</b>	<b>7 602 239,77</b>	<b>5 446 521,16</b>
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
A. z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
1. – do 12 miesięcy	0,00	0,00
2. – powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
B. inne	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
A. z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
1. – do 12 miesięcy	0,00	0,00
2. – powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
B. inne	0,00	0,00
3. Należności od pozostałych jednostek	7 602 239,77	5 446 521,16
A. z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	7 106 510,99	4 957 002,98
1. – do 12 miesięcy	7 106 510,99	4 957 002,98
2. – powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
B. z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	445 728,78	439 518,18
C. inne	50 000,00	50 000,00
D. dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
<b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>11 145 516,65</b>	<b>12 306 520,98</b>
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	11 145 516,65	12 306 520,98
A. w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
1. – udziały lub akcje	0,00	0,00
2. – inne papiery wartościowe	0,00	0,00
3. – udzielone pożyczki	0,00	0,00
4. – inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
B. w pozostałych jednostkach	1 204 064,45	0,00
1. – udziały lub akcje	0,00	0,00
2. – inne papiery wartościowe	0,00	0,00
3. – udzielone pożyczki	1 204 064,45	0,00
4. – inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
C. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	9 941 452,20	12 306 520,98
1. – środki pieniężne w kasie i na rachunkach	9 941 452,20	12 306 520,98
2. – inne środki pieniężne	0,00	0,00
3. – inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
<b>IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>1 965 788,78</b>	<b>1 714 158,32</b>
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00
D. Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
<b>Pasywa razem</b>	<b>212 912 944,92</b>	<b>191 978 930,01</b>
<b>A. Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>1 426 384,19</b>	<b>1 065 476,37</b>
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	100 000,00	100 000,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	6 451 000,00	6 451 000,00

1. – nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00
<b>III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:</b>	0,00	0,00
1. – z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
<b>IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:</b>	0,00	0,00
1. – tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00
2. – na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
<b>V. Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>	-5 485 523,63	-4 710 157,65
<b>VI. Zysk (strata) netto</b>	360 907,82	-775 365,98
<b>VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>	0,00	0,00
<b>B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	211 486 560,73	190 913 453,64
<b>I. Rezerwy na zobowiązania</b>	0,00	0,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
1. – długoterminowa	0,00	0,00
2. – krótkoterminowa	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
1. – długoterminowe	0,00	0,00
2. – krótkoterminowe	0,00	0,00
<b>II. Zobowiązania długoterminowe</b>	210 930 486,83	189 115 583,38
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	210 930 486,83	189 115 583,38
A. kredyty i pożyczki	0,00	0,00
B. z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	210 930 486,83	189 115 583,38
C. inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
D. zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
E. inne	0,00	0,00
<b>III. Zobowiązania krótkoterminowe</b>	556 073,90	1 797 870,26
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	303 868,61	581 432,03
A. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	289 756,85	574 582,71
1. – do 12 miesięcy	289 756,85	574 582,71
2. – powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
B. inne	14 111,76	6 849,32
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
A. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
1. – do 12 miesięcy	0,00	0,00
2. – powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
B. inne	0,00	0,00
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	252 205,29	1 216 438,23
A. kredyty i pożyczki	0,00	0,00
B. z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
C. inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
D. z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	249 372,72	1 214 598,23
1. – do 12 miesięcy	249 372,72	1 214 598,23
2. – powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
E. zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00
F. zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
G. z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	2 832,57	1 840,00



H. z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
I. inne	0,00	0,00
4. Fundusze specjalne	0,00	0,00
<b>IV. Rozliczenia międzyokresowe</b>	0,00	0,00
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
1. – długoterminowe	0,00	0,00
2. – krótkoterminowe	0,00	0,00

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrachunkowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrachunkowy
<b>A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	0,00	0,00
J. – od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	0,00	0,00
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	0,00	0,00
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
<b>B. Koszty działalności operacyjnej</b>	2 244 327,79	1 570 549,66
I. Amortyzacja	0,00	0,00
II. Zużycie materiałów i energii	0,00	0,00
III. Usługi obce	2 235 343,00	1 550 543,65
IV. Podatki i opłaty, w tym:	367,00	14 317,57
1. – podatek akcyzowy	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	2 714,31	0,00
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	787,39	0,00
1. – emerytalne	264,93	0,00
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	5 116,09	5 688,44
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
<b>C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)</b>	-2 244 327,79	-1 570 549,66
<b>D. Pozostałe przychody operacyjne</b>	2 854 964,85	2 755 000,99
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	2 854 964,85	2 755 000,99
<b>E. Pozostałe koszty operacyjne</b>	2 748 772,71	2 665 304,56
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	2 748 772,71	2 665 304,56
<b>F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)</b>	-2 138 135,65	-1 480 853,23
<b>G. Przychody finansowe</b>	20 997 971,44	9 062 155,65
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
A. Od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
1. – w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
B. Od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
1. – w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	20 975 934,18	9 058 243,22
J. – od jednostek powiązanych	17 841 855,00	6 813 770,85
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
J. – w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V. Inne	22 037,26	3 912,43
<b>H. Koszty finansowe</b>	18 498 927,97	8 356 668,40
I. Odsetki, w tym:	17 609 535,39	7 852 974,73
J. – dla jednostek powiązanych	0,00	37 420,28
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00

J. – w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV. Inne	889 392,58	503 693,67
I. Zysk (strata) brutto (F+G-H)	360 907,82	-775 365,98
J. Podatek dochodowy	0,00	0,00
K. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
L. Zysk (strata) netto (I-J-K)	360 907,82	-775 365,98



	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrachunkowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrachunkowy
<b>I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>	<b>1 065 476,37</b>	<b>-4 659 157,65</b>
1. – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
2. – korekty błędów	0,00	0,00
<b>IA. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach</b>	<b>1 065 476,37</b>	<b>-4 565 157,65</b>
<b>1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>	<b>100 000,00</b>	<b>50 000,00</b>
<b>1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego</b>	<b>0,00</b>	<b>50 000,00</b>
A. zwiększenie (z tytułu)	0,00	50 000,00
1. – wydania udziałów (emisji akcji)	0,00	50 000,00
B. zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
1. – umorzenia udziałów (akcji)	0,00	0,00
<b>2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu</b>	<b>100 000,00</b>	<b>100 000,00</b>
<b>2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>	<b>6 451 000,00</b>	<b>1 000,00</b>
<b>1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego</b>	<b>0,00</b>	<b>6 450 000,00</b>
A. zwiększenie (z tytułu)	0,00	6 450 000,00
1. – emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	6 450 000,00
2. – podziału zysku (ustawowo)	0,00	0,00
3. – podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00	0,00
B. zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
1. – pokrycia straty	0,00	0,00
<b>2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu</b>	<b>6 451 000,00</b>	<b>6 451 000,00</b>
<b>3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
A. zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
B. zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
1. – zbycia środków trwałych	0,00	0,00
<b>2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
A. zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
B. zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
<b>2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>-5 485 523,63</b>	<b>-1 753 080,41</b>
<b>1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
2. – korekty błędów	0,00	0,00
<b>2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
A. zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
1. – podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
B. zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
<b>3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>5 485 523,63</b>	<b>1 753 080,41</b>
1. – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
2. – korekty błędów	0,00	0,00
<b>5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach</b>	<b>5 485 523,63</b>	<b>1 753 080,41</b>

A. zwiększenie (z tytułu)	0,00	2 957 077,24
1. – przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	2 957 077,24
B. zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
<b>6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>5 485 523,63</b>	<b>4 710 157,65</b>
<b>7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>-5 485 523,63</b>	<b>-4 710 157,65</b>
<b>6. Wynik netto</b>	<b>360 907,82</b>	<b>-775 365,98</b>
<b>A. zysk netto</b>	<b>360 907,82</b>	<b>0,00</b>
<b>B. strata netto</b>	<b>0,00</b>	<b>775 365,98</b>
<b>C. odpisy z zysku</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>	<b>1 426 384,19</b>	<b>1 065 476,37</b>
<b>III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	<b>1 426 384,19</b>	<b>1 065 476,37</b>

	Kwota na dzień kończący bieżący rok obrachunkowy	Kwota na dzień kończący poprzedni rok obrachunkowy
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>I. Zysk (strata) netto</b>	360 907,82	-775 365,98
<b>II. Korekty razem</b>	-6 294 543,65	-3 627 333,16
1. Amortyzacja	0,00	0,00
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-3 116 232,48	-1 205 268,49
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00
5. Zmiana stanu rezerw	0,00	0,00
6. Zmiana stanu zapasów	0,00	0,00
7. Zmiana stanu należności	-2 155 718,61	-678 394,38
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-1 241 796,36	367 537,25
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	219 203,80	-2 111 207,54
10. Inne korekty	0,00	0,00
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)</b>	-5 933 635,83	-4 402 699,14
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
<b>I. Wpływy</b>	15 263 198,99	0,00
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:	15 263 198,99	0,00
A. w jednostkach powiązanych	15 057 456,53	0,00
1. – zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
2. – dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
3. – spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	14 300 000,00	0,00
4. – odsetki	757 456,53	0,00
B. w pozostałych jednostkach	205 742,46	0,00
1. – zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
2. – dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
3. – spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	200 000,00	0,00
4. – odsetki	5 742,46	0,00
5. – inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
4. Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
<b>II. Wydatki</b>	-15 900 000,00	-78 846 000,00
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Na aktywa finansowe, w tym:	-15 900 000,00	-78 246 000,00
A. w jednostkach powiązanych	-15 900 000,00	-43 746 000,00
1. – nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
2. – udzielone pożyczki długoterminowe	-15 900 000,00	0,00
B. w pozostałych jednostkach	0,00	-34 500 000,00
1. – nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
2. – udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	-34 500 000,00
4. Inne wydatki inwestycyjne	0,00	-600 000,00
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	-636 801,01	-78 846 000,00
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		



<b>I. Wpływy</b>	44 825 000,00	101 425 000,00
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	6 500 000,00
2. Kredyty i pożyczki	0,00	8 000 000,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	44 825 000,00	86 925 000,00
4. Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
<b>II. Wydatki</b>	-40 619 631,94	-30 050 865,52
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek	0,00	-8 000 000,00
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	-26 462 960,00	-15 000 000,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00
8. Odsetki	-14 156 671,94	-7 050 865,52
9. Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>	4 205 368,06	71 374 134,48
<b>D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)</b>	-2 365 069,24	-11 874 564,66
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	-2 365 068,78	-11 874 564,66
1. – zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>	12 306 520,98	24 181 085,64
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym:</b>	9 941 452,20	12 306 520,98
1. – o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00

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
<b>A. Zysk (strata) brutto za dany rok</b>	360 907,82			-775 365,98		
<b>B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:</b>	20 447 171,19	1 822 415,63	18 624 755,56	9 138 161,48	1 072 378,61	8 065 782,87
Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki:						
Wycena bilansowa dot. różnic kursowych Art. 15a Ust. Pkt. Lit.	102 716,24	0,00	102 716,24	79 918,26	0,00	79 918,26
Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki:						
Odsetki od pożyczki Art. 12 Ust. 4 Pkt. 2 Lit.	18 522 039,32	0,00	18 522 039,32	7 985 864,61	0,00	7 985 864,61
Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki:						
Odsetki od dłużnych papierów wartościowych Art. 12 Ust. 4 Pkt. 2 Lit.	1 822 415,63	1 822 415,63	0,00	1 072 378,61	1 072 378,61	0,00
<b>D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:</b>	461 804,33	0,00	461 804,33	80 798,09	0,00	80 798,09
Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki:						
Zapłacone odsetki od pożyczki Art. 12 Ust. 1 Pkt. 2 Lit.	381 886,07	0,00	381 886,07	0,00	0,00	0,00
Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki:						
Odwrocenie różnic kursowych bilansowych Art. 15a Ust. Pkt. Lit.	79 918,26	0,00	79 918,26	80 798,09	0,00	80 798,09
<b>E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych), w tym:</b>	5 116,09	0,00	5 116,09	19 639,01	0,00	19 639,01
Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki:						
Koszty ubezpieczenia OC członków Zarządu Art. 16 Ust. 1 Pkt. 38a Lit.	5 116,09	0,00	5 116,09	5 688,44	0,00	5 688,44
Pozostałe (Możliwość łącznego podania różnic o wartościach niższych niż 20.000 zł)	0,00	0,00	0,00	13 950,57	0,00	13 950,57
<b>F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku, w tym:</b>	14 486 353,90	14 485 562,67	791,23	5 319 248,12	802 109,21	4 517 138,91

Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki:						
Finansowanie dłużne - kwota przekroczenia progu Art. 15c Ust. 1 Pkt. Lit.	12 029 184,22	12 029 184,22	0,00	4 517 138,91	0,00	4 517 138,91
Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki:						
Różnice kursowe naliczone memoriałowo Art. 15a Ust. Pkt. Lit.	791,23	0,00	791,23	0,00	0,00	0,00
Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki:						
Odsetki od dłużnych papierów wartościowych Art. 16 Ust. 1 Pkt. 11 Lit.	2 456 378,45	2 456 378,45	0,00	802 109,21	802 109,21	0,00
<b>G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych, w tym:</b>	0,00	0,00	0,00	42 175,14	0,00	42 175,14
Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki:						
Odsetki od pożyczki Art. 16 Ust. 1 Pkt. 11 Lit.	0,00	0,00	0,00	37 420,28	0,00	37 420,28
Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki:						
Odwrocenie różnic kursowych bilansowych Art. 15a Ust. 11 Pkt. Lit.	0,00	0,00	0,00	4 754,86	0,00	4 754,86
<b>H. Strata z lat ubiegłych, w tym:</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>I. Inne zmiany podstawy opodatkowania, w tym:</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym</b>	-5 132 989,05			-4 536 017,38		
<b>K. Podatek dochodowy</b>	0,00			0,00		

## Załączniki

Informacja dodatkowa za rok 2022 Olivia FIN Sp.z o.o.  
SKA

Informacja\_dodatkowa\_za\_rok\_2022\_Olivia\_FIN\_Sp.z\_o..pdf

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany  
przez Maciej Grabski  
Data: 2023.04.24  
13:42:32 CEST

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Krystyna Mejna  
Data: 2023.04.24 10:44:14 CEST



# **SPRAWOZDANIE FINANSOWE**

**„Olivia Fin” Spółka z ograniczoną  
odpowiedzialnością  
Spółka komandytowo-akcyjna**

za rok obrachunkowy kończący się dnia 31.12.2022

**SPORZĄDZONE ZGODNIE Z ZAŁĄCZNIKIEM NR 1  
DO USTAWY O RACHUNKOWOŚCI**

Gdańsk, dnia 30.03.2023r.

## **SPIS TREŚCI**

I. Oświadczenie Kierownictwa .....	3
II. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego .....	4
III. Dodatkowe informacje i objaśnienia .....	11

## **I. OŚWIADCZENIE KIEROWNICTWA**

Stosownie do artykułu 52 ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku z późniejszymi zmianami, Zarząd komplementariusza Spółki „Olivia Fin” Sp. z o.o. S.K.A. przedstawia sprawozdanie finansowe za rok kończący się 31.12.2022 roku, na które składa się :

- Bilans sporządzony na dzień 31.12.2022 rok,
- Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2022 roku do 31.12.2022 roku,
- Rachunek przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2022 roku do 31.12.2022 roku,
- Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za okres od 01.01.2022 roku do 31.12.2022 roku,
- Informacja dodatkowa, obejmująca wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało zgodnie z przedstawionymi zasadami ustawy o rachunkowości oraz rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy.

Wszystkie dane ujawnione w sprawozdaniu finansowym – w bilansie, rachunku zysków i strat, rachunku przepływów pieniężnych, zestawieniu zmian w kapitale własnym oraz informacji dodatkowej – zostały wyrażone w polskich złotych.

*„Olivia Fin” SP.Z O.O. S.K.A. -Sprawozdanie finansowe 2022*

## **II. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

### **1. Dane podstawowe**

Jednostka działa pod firmą „Olivia Fin” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo-Akcyjna z siedzibą w Gdańsku (80-309), Aleja Grunwaldzka 472 C/3 piętro.

Jednostka została zarejestrowana w dniu 13.08.2013 roku przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku VII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000473233. Spółce nadano numer statystyczny REGON 221940108, NIP 9571070234.

Głównym przedmiotem działalności Spółki jest:

PKD 41.10.Z – Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków

*Pozostała działalność:*

PKD 68.20.Z – Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi

PKD 68.10.Z – Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek

PKD 55.10.Z – Hotele i podobne obiekty zakwaterowania

PKD 70 – Działalność firm centralnych (Head Offices); doradztwo związane z zarządzaniem

PKD 66 – Działalność wspomagająca usługi finansowe oraz ubezpieczenia i fundusze emerytalne

PKD 64 – Finansowa działalność usługowa, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych

PKD 46 – Handel hurtowy, z wyłączeniem handlu pojazdami samochodowymi

PKD 73 – Reklama, badanie rynku i opinii publicznej

PKD 72 – Badania naukowe i prace rozwojowe

Kapitał podstawowy Spółki na dzień 31.12.2022 roku wynosi 100.000,00 zł.

Kapitał podstawowy dzieli się na 1000 akcji imiennych serii A o numerach od 1 do 1000 o wartości minimalnej 50,00 zł; 1000 akcji imiennych nieuprzywilejowanych serii B o numerach 1001 do 2000 o wartości nominalnej 50,00 zł.

Spółkę reprezentuje oraz prowadzi sprawy Spółki – Komplementariusz Olivia Fin Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku.

### **2. Czas trwania Jednostki**

Czas trwania Jednostki zgodnie z umową jest nieoznaczony.

### **3. Okres objęty sprawozdaniem**

Jednostka prezentuje sprawozdanie finansowe za rok obrotowy rozpoczynający się dnia 01.01.2022 roku i kończący się dnia 31.12.2022 roku. Niniejsze sprawozdanie finansowe zawiera porównywalne dane finansowe za rok obrotowy 2021. Jednostka sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.

### **4. Kontynuacja działalności**

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości, obejmującej okres nie krótszy niż jeden rok od dnia bilansowego, w nie zmniejszonym istotnie zakresie. Nie istnieją również okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.



## **5. Uproszczenia przewidziane w ustawie o rachunkowości zastosowane w sprawozdaniu finansowym:**

- Jednostka dokonuje kwalifikacji umów dotyczących odpłatnego użytkowania obcych środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych wg przepisów podatkowych na podstawie art.3 ust.6 ustawy o rachunkowości.
- Jednostka odstąpiła od ustalania aktywów i pasywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na podstawie art. 37 ust. 10.
- Jednostka odstąpiła, na podstawie art. 28b ust. 1 ustawy o rachunkowości, od stosowania przepisów określonych w art. 81 ust. 2 pkt 4 w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawnienia i sposobu prezentacji instrumentów finansowych.

## **6. Przyjęte przez jednostkę zasady rachunkowości, w tym metody wyceny aktywów i pasywów, ustalania wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego w zakresie, w jakim ustawa przewiduje prawo wyboru**

Sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości obowiązującymi jednostki kontynuujące działalność.

Wynik finansowy Jednostki za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

### **6.1. Rachunek zysków i strat**

**Przychody i koszty** są rozpoznawane według zasady memoriału, tj. w okresach których dotyczą, niezależnie od daty otrzymania lub dokonania płatności.

#### **6.1.1. Przychody** ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów ujmuje się w rachunku zysków i strat, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z praw własności do produktów, towarów i materiałów przekazano nabywcy.

Spółka ewidencjonuje koszty w układzie rodzajowym. Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów obejmuje koszty bezpośrednio z nimi związane oraz uzasadnioną część kosztów pośrednich.

#### **6.1.2.** Na wynik finansowy Spółki wpływają ponadto:

- Pozostałe przychody i koszty operacyjne pośrednio związane z działalnością Spółki w zakresie m.in. zysków i strat ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych, aktualizacji wyceny aktywów niefinansowych, utworzenia i rozwiązania rezerw na przyszłe ryzyko kar, grzywien i odszkodowań, otrzymania lub przekazania darowizn.

Spółka w pozostałych przychodach i kosztach eksploatacyjnych ewidencjonuje również koszty i przychody związane z refakturowaniem na najemców opłat eksploatacyjnych.

- Przychody finansowe z tytułu dywidend (udziałów w zyskach), odsetek, zysków z rozchodu aktywów finansowych, aktualizacji wartości aktywów finansowych, nadwyżki dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi.
- Koszty finansowe z tytułu odsetek, strat z tytułu rozchodu aktywów finansowych, aktualizacji wartości aktywów finansowych, nadwyżki ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi.

### **6.2. Opodatkowanie dochodu**

Wynik finansowy brutto koryguje bieżące zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych.

### 6.3. Bilans

#### 6.3.1. Wartości niematerialne i prawne oraz rzeczowe aktywa trwałe

- **Wartość początkową środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych (WNIp)** ujmuje się w księgach według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne (umorzeniowe), a także o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości. Wartość początkowa środków trwałych i dotychczas dokonane odpisy amortyzacyjne podlegają aktualizacjom na podstawie odrębnych przepisów.

Cena nabycia i koszt wytworzenia środków trwałych i WNIp obejmuje ogół kosztów poniesionych przez jednostkę za okres ich budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia, do dnia bilansowego lub przyjęcia do używania, w tym również:

- nie podlegający odliczeniu podatek od towarów i usług oraz podatek akcyzowy,
- koszt obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu ich finansowania i związane z nimi różnice kursowe, pomniejszony o przychody z tego tytułu.

Wartość początkową stanowiącą cenę nabycia lub koszt wytworzenia środka trwałego powiększają koszty jego ulepszenia, polegającego na przebudowie, rozbudowie, modernizacji lub rekonstrukcji, powodującego, że wartość użytkowa tego środka po zakończeniu ulepszenia przewyższa posiadaną przy przyjęciu do używania wartość użytkową.

Środki trwałe i WNIp, z wyjątkiem gruntów są amortyzowane metodą liniową. Rozpoczęcie amortyzacji następuje nie wcześniej niż po przyjęciu środka trwałego do używania. Rozpoczęcie amortyzacji następuje nie wcześniej niż po przyjęciu środka trwałego do używania. W ewidencji są ujmowane środki trwałe i WNIp o wartości początkowej wyższej lub równej 10.000,00 zł., natomiast składniki o wartości niższej są ujmowane jako koszt zużycia materiałów.

W jednostce stosowane są następujące okresy ekonomicznej użyteczności składników wartości niematerialnych i prawnych:

- licencje na programy komputerowe – 2 lata,
- wartość firmy – 5 lat,
- koszty zakończonych prac rozwojowych – 3 lata,
- pozostałe wartości niematerialne i prawne – 5 lat.

W jednostce stosowane są następujące okresy ekonomicznej użyteczności środków trwałych:

- prawo wieczystego użytkowania gruntów – zgodnie z okresem przyznania tego prawa lub zgodnie z okresem ekonomicznej użyteczności w zależności od tego, który jest krótszy,
- budynki – 40 lat,
- urządzenia techniczne i maszyny (z wyłączeniem sprzętu komputerowego) – okres ustalany jest każdorazowo przez służby techniczne,
- pozostałe środki trwałe – według stawek określonych w załączniku nr 1 do ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych „Wykaz rocznych stawek amortyzacyjnych”.

Jednostka nie korzysta z uproszczeń przewidzianych w art. 32 ust. 6 pozwalających ustalać odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe poprzez dokonywanie zbiorczych odpisów dla grup środków trwałych zbliżonych rodzajem i przeznaczeniem.

Jednostka korzysta z uproszczeń przewidzianych w art. 32 ust. 6 i odpisuje jednorazowo nabyty składnik majątku trwałego w ciężar wyniku finansowego jeśli jego cena nabycia nie przekracza

kwoty 10.000,00 zł. Powyższe nie wywiera istotnie ujemnego wpływu na rzetelne i jasne przedstawienie sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego Jednostki.

- **Środki trwałe w budowie** - środki trwałe w budowie ujmuje się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości.

### 6.3.2. Należności długoterminowe

Należności długoterminowe, w tym udzielone pożyczki Jednostka wycenia w kwocie wymaganej zapłaty z zachowaniem zasady ostrożności.

### 6.3.3. Inwestycje długoterminowe

- **Nieruchomości i wartości niematerialne i prawne zaliczane w Jednostce do inwestycji długoterminowych początkowo** wycenia się według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia ustalonych zgodnie z art. 28 ust. 8 ustawy o rachunkowości. Po początkowym ujęciu na każdy dzień bilansowy jednostka wycenia według ceny rynkowej bądź inaczej określonej wartości godziwej.
- **Udziały w innych jednostkach oraz inne długoterminowe aktywa finansowe** wycenia się według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

### 6.3.4. Aktywa obrotowe

- **Rzeczowe składniki aktywów obrotowych** wycenia się według cen nabycia, lub kosztów wytworzenia nie wyższych od cen ich sprzedaży netto na dzień bilansowy. Ewentualne odpisy aktualizujące wartość rzeczowych składników majątku obrotowego dokonane w związku z trwałą utratą ich wartości lub spowodowane wyceną doprowadzającą ich wartość do cen sprzedaży netto możliwych do uzyskania, pomniejszają wartość pozycji w bilansie i zalicza się je odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych.
- **Należności krótkoterminowe** wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego, zaliczanego odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych.

Należności z tytułu dostaw i usług kwalifikuje się do należności krótkoterminowych bez względu na termin ich wymagalności.

Należności wyrażone w walutach obcych wykazuje się na dzień bilansowy po przeliczeniu waluty obcej na złote polskie po kursie średnim NBP z dnia bilansowego.

Wyrażone w walutach obcych operacje gospodarcze wycenia się według:

- faktycznie zastosowanego kursu w tym dniu,
- średniego kursu NBP ustalonego dla danej waluty z dnia poprzedzającego ten dzień w przypadku, gdy nie jest zasadne zastosowanie kursu faktycznego.

Różnice kursowe od należności wyrażonych w walutach obcych powstałe na dzień wyceny i przy zapłacie zalicza się odpowiednio: ujemne do kosztów finansowych i dodatnie do przychodów finansowych. W uzasadnionych przypadkach odnosi się je do kosztu wytworzenia produktów, usług lub ceny nabycia towarów, a także wytworzenia środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych (odpowiednio na zwiększenie lub zmniejszenie tych kosztów).

### • Inwestycje krótkoterminowe

- **Środki pieniężne** jednostka wykazuje w wartości nominalnej. Wyrażone w walutach obcych środki pieniężne wycenia się na dzień bilansowy po obowiązującym na ten dzień średnim

Sprawozdanie finansowe „Olivia Fin” Sp. z o.o. S.K.A. za rok 2022  
kursie ustalonym dla danej waluty przez Prezesa NBP. Dodatkowo i ujemne różnice kursowe powstałe z przeliczenia na koniec roku obrotowego środków pieniężnych w walutach obcych na złote polskie, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych.

- **Udziały w innych jednostkach oraz inne krótkoterminowe aktywa finansowe** z wyjątkiem udziałów własnych Jednostka wycenia według ceny nabycia.

- **Rozliczenia międzyokresowe** kosztów czynne dokonywane są, jeżeli koszty poniesione dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych.

Rozliczenia międzyokresowe czynne, których termin rozliczenia upływa w okresie dłuższym niż 12 miesięcy od dnia bilansowego Jednostka prezentuje w odpowiedniej pozycji aktywów trwałych.

**6.3.5. Należne wpłaty na kapitał** (fundusz) podstawowy to zadeklarowane, lecz nie wniesione wkłady kapitałowe określone w umowie/statucie Jednostki.

**6.3.6. Udziały lub akcje własne** wyceniane są w cenie nabycia i wykazywane są w aktywach bilansu.

#### **6.3.7. Kapitały**

**Kapitały własne** ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami prawa, statutu lub umowy spółki.

**Kapitał podstawowy** spółki kapitałowej wykazuje się w wysokości określonej w umowie lub statucie i wpisanej w rejestrze sądowym. Zadeklarowane, lecz nie wniesione wkłady kapitałowe ujmuje się w aktywach bilansu w pozycji należne wpłaty na kapitał podstawowy.

**Kapitał zapasowy** tworzony jest z podziału zysku.

**Kapitał z aktualizacji wyceny** to kapitał powstały w skutek aktualizacji wyceny aktywów trwałych. W przypadku zbycia lub likwidacji składnika majątku odpowiednia część kapitału rezerwowego z aktualizacji wyceny jest przenoszona na kapitał zapasowy. Odpis z tytułu trwałej utraty wartości aktywów trwałych, który uprzednio podlegał aktualizacji wyceny pomniejsza kapitał z aktualizacji wyceny do wysokości części kapitału, która dotyczy tego składnika majątku trwałego,

**Pozostałe kapitały rezerwowe** tworzone są zgodnie ze umową spółki i wyceniane są w wartości nominalnej.

**6.3.8. Rezerwy** tworzy się na pewne lub o dużym stopniu prawdopodobieństwa przyszłe zobowiązania, których kwotę można wiarygodnie oszacować. Rezerwy zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych, zależnie od okoliczności, z którymi przyszłe zobowiązania się wiążą.

**6.3.9. Zobowiązania** ujmuje się w księgach w kwocie wymagającej zapłaty.

Zobowiązania wyrażone w walutach obcych wykazuje się na dzień bilansowy po przeliczeniu waluty obcej na złote polskie po kursie średnim NBP z dnia bilansowego.

Wyrażone w walutach obcych operacje gospodarcze wycenia się według:

- faktycznie zastosowanego kursu w tym dniu,
- średniego kursu NBP ustalonego dla danej waluty z dnia poprzedzającego ten dzień w przypadku, gdy nie jest zasadne zastosowanie kursu faktycznego.

#### **6.3.10. Rozliczenia międzyokresowe bierne:**

- Rozliczenia międzyokresowe kosztów bierne dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy,



- Rozliczenia międzyokresowe przychodów dokonywane z zachowaniem zasady ostrożności, obejmują równowartość otrzymanych lub należnych od kontrahentów środków z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych.

## **7. Czynniki ryzyka finansowego oraz sposób zarządzania ryzykiem finansowym informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego**

Wyniki, jakie uzyskuje Spółka są związane z sytuacją na polskim rynku. Na realizację założonych przez Spółkę celów strategicznych oddziałują czynniki makroekonomiczne, które pozostają całkowicie niezależne od Spółki i jej działania. Na wyniki działalności wpływają różne czynniki takiej jak tempo wzrostu gospodarczego, poziom inwestycji przedsiębiorstw, poziom inflacji, czy poziom bezrobocia.

Działalność Jednostki narażona jest na następujące rodzaje ryzyka finansowego:

- ryzyko rynkowe, w tym ryzyko walutowe, stopy procentowej oraz inne cenowe,
- ryzyko utraty płynności,
- ryzyko kredytowe.

### **Ryzyko walutowe**

Jednostka jest narażona na ryzyko zmian kursów walutowych z uwagi na sprzedaż w walucie obcej. Ryzyko walutowe wiąże się głównie ze zmianami poziomu kursu EUR. Ekspozycja na ryzyko związane z innymi niż wymienione walutami nie jest istotna.

Jednostka zarządza ryzykiem walutowym, stosując hedging naturalny (równoważąc wpływy i wydatki w walucie).

### **Ryzyko stopy procentowej**

Jednostka posiada zobowiązania z tytułu obligacji, dla którego odsetki liczone są na bazie stałej lub zmiennej stopy procentowej. Jednostka reinwestuje znaczą część pozyskanych środków poprzez udzielanie przede wszystkim pożyczek o zmiennej lub stałej stopie procentowej. Jednostka ogranicza ryzyko niekorzystnej zmiany wysokości stopy procentowej w zakresie pozyskanych obligacji reinwestując znaczą część pozyskanych środków stosując oprocentowanie wyższe od oprocentowania pozyskanych środków. Jednostka nie stosuje pochodnych instrumentów zabezpieczających w zakresie ryzyka stopy procentowej.

### **Inne ryzyko cenowe**

Jednostka nie jest narażona na istotne inne ryzyko cenowe związane z instrumentami finansowymi, natomiast występuje ryzyko cenowe zarówno cen świadczonych usług przez Jednostkę, jak i zakupywanych usług. Jednostka nie stosuje pochodnych instrumentów zabezpieczających w zakresie ryzyka cenowego.

### **Ryzyko utraty płynności**

Jednostka jest narażona na ryzyko utraty płynności, rozumiane jako ryzyko utraty zdolności do regulowania zobowiązań w określonych terminach. W ocenie Zarządu Komplementariusza kondycja finansowa podmiotów którym udzielone zostało finansowanie oraz poręczenie udzielone przez akcjonariusza w przypadku emisji obligacji powodują, że ryzyko utraty płynności należy ocenić jako nieznaczące. Jednostka ogranicza ryzyko utraty płynności, korzystając głównie z finansowania zewnętrznego.

### **Ryzyko kredytowe**

Jednostka jest narażona na ryzyko kredytowe rozumiane jako ryzyko, że wierzyciele nie wywiążą się ze swoich zobowiązań i tym samym spowodują poniesienie strat przez Spółkę. Dywersyfikując grono pożyczkobiorców Jednostka podejmuje działania mające na celu ograniczenie ryzyka kredytowego. Jednostka udzieliła pożyczek kilku pożyczkobiorcom, których działalność skupia się na rynku nieruchomości, w przypadku znacznej ich części nieruchomość stanowi główny składnik ich aktywów. Wartość rynkowa tych nieruchomości jest na bieżąco monitorowana w celu zapewnienia bezpieczeństwa spłaty. Ponadto w celu zabezpieczenia bezpieczeństwa obligatariuszy wyemitowane obligacje są zabezpieczone poręczeniem akcjonariusza, podmiotu który jest jednocześnie właścicielem spółek celowych, do których należą biurowce i rezerwa gruntowa w ramach centrum biznesowego Olivia Centre.

Zarząd Komplementariusza pozostaje świadomym wyżej wymienionych zagrożeń i w celu ich ograniczenia, interesuje się oraz podejmuje bieżące działania by dostosować strategię rozwoju Spółki do występujących zmian. Niemniej jednak, należy mieć na względzie, że w przypadku zajścia nieprzewidywalnych zdarzeń o charakterze losowym, takich jak np. działania wojenne, ataki terrorystyczne lub nadzwyczajne działanie sił przyrody, może dojść do niekorzystnych zmian w koniunkturze gospodarczej, co może negatywnie przełożyć się na działalność Spółki.

Gdańsk, dnia 30.03.2023r.

*„Olivia Fin” SP. Z O.O. S.K.A. - Sprawozdanie finansowe 2022*

**III. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA****Nota 1****Zmiany w długoterminowych aktywach finansowych w jednostkach:**

	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych							Razem
	udziały lub akcje	dłużne papiery wartościowe	inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	udzielone pożyczki	inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)			
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>15 849 407,89</b>	<b>0,00</b>	<b>93 190 132,13</b>	<b>0,00</b>			<b>109 039 540,02</b>
w tym w cenie nabycia	0,00	13 404 732,54	0,00	86 946 000,00	0,00			100 350 732,54
<b>Zwiększenia, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>1 822 415,63</b>	<b>0,00</b>	<b>91 275 721,50</b>	<b>0,00</b>			<b>93 098 137,13</b>
- nabycie / udzielenie	0,00	0,00	0,00	15 900 000,00	0,00			15 900 000,00
- korekty aktualizujące wartość	0,00	1 822 415,63	0,00	16 100 475,54	0,00			17 922 891,17
- przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	59 275 245,96	0,00			59 275 245,96
<b>Zmniejszenia, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>15 057 456,53</b>	<b>0,00</b>			<b>15 057 456,53</b>
- sprzedaż / spłata	0,00	0,00	0,00	14 300 000,00	0,00			14 300 000,00
- spłata odsetek	0,00	0,00	0,00	757 456,53	0,00			757 456,53
- przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>17 671 823,52</b>	<b>0,00</b>	<b>169 408 397,10</b>	<b>0,00</b>			<b>187 080 220,62</b>
w tym w cenie nabycia	0,00	13 404 732,54	0,00	142 846 000,00	0,00			156 250 732,54

	Kwota	Odsetki	Razem	Termin wykupu
<b>Obligacje:</b>	<b>13 404 732,54</b>	<b>4 267 090,98</b>	<b>17 671 823,52</b>	
Olivia Prime B Sp. z o.o.	13 404 732,54	4 267 090,98	17 671 823,52	31.12.2029

	Kwota	Odsetki	Razem	Termin wykupu
<b>Pożyczki:</b>	<b>142 846 000,00</b>	<b>26 562 397,10</b>	<b>169 408 397,10</b>	
Olivia Star S.A.	27 746 000,00	5 448 462,96	33 194 462,96	31.12.2026
OBC Sp. z o.o.	20 000 000,00	4 412 702,35	24 412 702,35	31.12.2025
Olivia Prime B Sp. z o.o.	59 200 000,00	12 166 574,24	71 366 574,24	31.12.2029
Olivia Complex Sp. z o.o.	0,00	449 677,59	449 677,59	31.12.2024
Construction + Sp. z o.o.	3 500 000,00	392 273,97	3 892 273,97	31.12.2025
Olivia Home Platynowy Park Sp. z o.o.	17 900 000,00	1 683 895,45	19 583 895,45	31.12.2025
TP3 Sp. z o.o.	14 500 000,00	2 008 810,54	16 508 810,54	31.12.2025

	Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach pozostałych						Razem
	udziały lub akcje	dłużne papiery wartościowe	inne papiery wartościowe (wg rodzaju)	udzielone pożyczki	inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzaju)		
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>57 882 176,17</b>	<b>1 800 000,00</b>	<b>1 800 000,00</b>	<b>59 682 176,17</b>
w tym w cenie nabycia	0,00	0,00	0,00	55 500 000,00	1 800 000,00	1 800 000,00	57 300 000,00
<b>Zwiększenia, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 802 876,70</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 802 876,70</b>
- nabycie / udzielenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- korekty aktualizujące wartość	0,00	0,00	0,00	2 802 876,70	0,00	0,00	2 802 876,70
- przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Zmniejszenia, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>60 685 052,87</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>60 685 052,87</b>
- sprzedaż / spłata	0,00	0,00	0,00	200 000,00	0,00	0,00	200 000,00
- korekty aktualizujące wartość	0,00	0,00	0,00	5 742,46	0,00	0,00	5 742,46
- przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	60 479 310,41	0,00	0,00	60 479 310,41
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 800 000,00</b>	<b>1 800 000,00</b>	<b>1 800 000,00</b>
w tym w cenie nabycia	0,00	0,00	0,00	0,00	1 800 000,00	1 800 000,00	1 800 000,00



## Nota 2

## Zmiany w krótkoterminowych aktywach finansowych w jednostkach:

	Krótkoterminowe aktywa finansowe w jednostkach pozostałych						Razem
	udziały lub akcje	dłużne papiery wartościowe	inne papiery wartościowe (wg rodzajów)	udzielone pożyczki	inne długoterminowe aktywa finansowe (wg rodzajów)		
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
w tym w cenie nabycia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Zwiększenia, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 204 064,45</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 204 064,45</b>
– nabycie / udzielenie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
– korekty aktualizujące wartość	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
– przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	1 204 064,45	0,00	0,00	1 204 064,45
<b>Zmniejszenia, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
– sprzedaż / spłata	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
– korekty aktualizujące wartość	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
– przemieszczenie wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 204 064,45</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 204 064,45</b>
w tym w cenie nabycia	0,00	0,00	0,00	1 000 000,00	0,00	0,00	1 000 000,00

	Kwota	Odsetki	Razem	Termin wykupu
<b>Pożyczki:</b>	<b>1 000 000,00</b>	<b>204 064,45</b>	<b>1 204 064,45</b>	
Olivia Serwis Sp. z o.o.	1 000 000,00	204 064,45	1 204 064,45	31.12.2023

**Nota 3****Wykaz czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych**

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów (czynne), w tym:</b>	<b>2 294 732,90</b>	<b>2 765 567,16</b>
1. Prowizja (NOBLE)	578 348,52	1 513 868,19
2. Prowizja (STROM Dom Maklerski)	1 042 006,70	610 893,57
3. Prowizja (Olivia Serwis Sp. z o.o.)	674 377,68	640 805,40
<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów (czynne), w tym:</b>	<b>1 965 788,78</b>	<b>1 714 158,32</b>
1. Koszty dotyczące przychodów, których okres realizacji nastąpi w przyszłym okresie sprawozdawczym	0,00	0,00
2. Ubezpieczenie majątkowe	0,00	0,00
3. Składki członkowskie	2 728,77	1 154,86
4. Prowizja (NOBLE)	1 161 953,16	1 141 068,37
5. Prowizja (STROM Dom Maklerski)	336 267,48	264 698,86
6. Prowizja (Olivia Serwis Sp. z o.o.)	464 839,37	307 236,23

**Nota 4****Zobowiązania długoterminowe – struktura czasowa**

	<b>Do 1 roku</b>	<b>Od 1 roku do 3 lat</b>	<b>Od 3 lat do 5 lat</b>	<b>Powyżej 5 lat</b>	<b>Razem</b>
- wobec jednostek pozostałych, w tym:	0,00	180 623 403,92	30 307 082,91	0,00	210 930 486,83
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	180 623 403,92	30 307 082,91	0,00	210 930 486,83

**Nota 5****Struktura własności kapitału podstawowego na 31.12.2022 roku**

<b>Akcjonariusz</b>	<b>Ilość akcji</b>	<b>Rodzaj akcji</b>	<b>Seria</b>	<b>Wartość jednej akcji</b>	<b>Wartość nominalna</b>
Tonsa Commercial REI N.V.	1000	imienne	A	50,00	50 000,00
Tonsa Commercial REI N.V.	1000	imienne	B	50,00	50 000,00
<b>Razem</b>	<b>2000</b>			<b>50,00</b>	<b>100 000,00</b>

**Nota 6****Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy**

Zarząd Spółki planuje przeznaczyć zysk w wysokości 360 907,82 na pokrycie strat z lat ubiegłych.

**Nota 7****Kursy dewiz przyjęte do wyceny pozycji sprawozdania finansowego  
wyrażonych w walutach obcych**

<b>Waluta</b>	<b>kurs dla okresu sprawozdawczego</b>	<b>kurs dla okresu poprzedzającego</b>
Euro	4,6899	4,5994

**Nota 8****Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w art. 62a ust.1  
ustawy z dnia 29.08.1997 r. - Prawo Bankowe**

<b>2022</b>	<b>2021</b>
0,00	21 209,33

**Nota 9****Wynagrodzenie (kwota netto) firmy audytorskiej wypłacone, lub należne za rok  
obrotowy**

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Badanie ustawowe w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach	8.000,00	6.000,00
<b>Razem</b>	<b>8.000,00</b>	<b>6.000,00</b>

**Nota 10****Odpisy aktualizujące wartość długoterminowych niefinansowych aktywów trwałych**

W 2022 roku Spółka nie dokonała odpisów aktualizujących wartość długoterminowych aktywów trwałych.

**Nota 11****Odpisy aktualizujące wartość długoterminowych aktywów finansowych**

W 2022 roku Spółka nie dokonała odpisów aktualizujących wartość długoterminowych aktywów finansowych.

**Nota 12****Odpisy aktualizujące wartość należności**

W 2022 roku Spółka nie dokonała odpisów aktualizujących należności.

### Nota 13

#### Zmiana stosowanych zasad rachunkowości oraz korekta błędów lat poprzednich

W roku 2022 nie miały miejsce zmiana zasad rachunkowości czy korekta błędów lat poprzednich.

### Nota 14

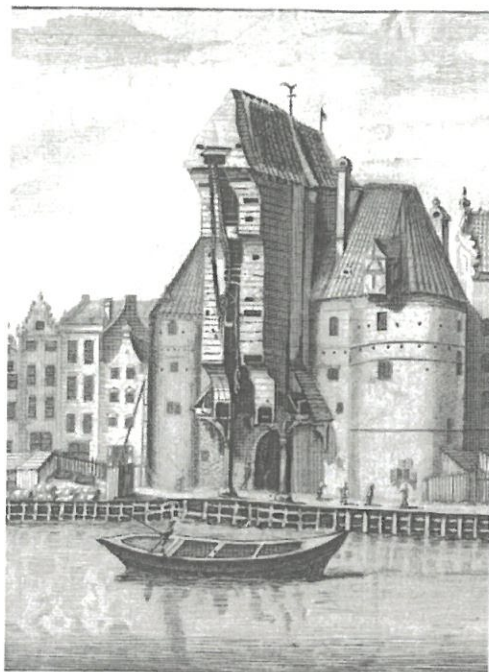
#### Istotne zdarzenia po dniu bilansowym

Nie wystąpiły istotne wydarzenia po dniu bilansowym inne niż opisane w niniejszym sprawozdaniu finansowym

Podpis jest  
prawidłowy  
Gdańsk, dnia 30.03.2023  
Dokument  
podpisany przez  
„Olivia Fin” Sp. z o.o. S.K.A. Sprawozdanie finansowe 2022  
Maciej Grabski  
Data: 2023.04.24  
13:42:11 CEST

Podpis jest prawidłowy  
Dokument podpisany przez Krystyna Mejna  
Data: 2023.04.24 10:14:07 CEST





**SPRAWOZDANIE**  
niezależnego biegłego rewidenta



Firma Audytorska nr 3385

[www.gga.com.pl](http://www.gga.com.pl)

## **Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania**

**Dla Zgromadzenia Wspólników OLIVIA FIN Sp. z o.o. S.K.A.**

### **Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego**

#### **Opinia**

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego OLIVIA FIN Sp. z o.o. S.K.A., które składa się z wprowadzenia do sprawozdania finansowego, bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2022 r. oraz rachunku zysków i strat, zestawienia zmian w kapitale własnym, rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 r. oraz dodatkowych informacji i objaśnień („sprawozdanie finansowe”).

#### **Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:**

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej badanego podmiotu na dzień 31 grudnia 2022 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu, zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 217) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi badany podmiot przepisami prawa oraz jego umową;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości.

#### **Podstawa opinii**

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, z późn. zm. („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1415). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego.

Jesteśmy niezależni od badanego podmiotu zgodnie z Międzynarodowym Kodeksem etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od badanego podmiotu zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach.

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

## **Odpowiedzialność Kierownika badanego podmiotu za sprawozdanie finansowe**

Kierownik badanego podmiotu jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego badanego podmiotu zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi badany podmiot przepisami prawa i umową, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Kierownik badanego podmiotu uznaje za niezbędną, aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Kierownik badanego podmiotu jest odpowiedzialny za ocenę zdolności podmiotu 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 Kierownik badanego podmiotu albo zamierza dokonać likwidacji podmiotu, albo zaniechać prowadzenia działalności, albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Kierownik badanego podmiotu jest zobowiązany do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

## **Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego**

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

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności badanego podmiotu ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Kierownika badanego podmiotu obecnie lub w przyszłości.

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

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia 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 badanego podmiotu;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Kierownika badanego podmiotu;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Kierownika badanego podmiotu zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych

dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność badanego podmiotu do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że badany podmiot zaprzestanie kontynuacji działalności;

- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

### **Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności**

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności badanego podmiotu za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022 r. („Sprawozdanie z działalności”)

Odpowiedzialność Kierownika badanego podmiotu

Kierownik badanego podmiotu jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Kierownik badanego podmiotu jest zobowiązany do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności badanego podmiotu spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

### *Odpowiedzialność biegłego rewidenta*

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, 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 sprawozdaniu finansowym.

### **Opinia o Sprawozdaniu z działalności**

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

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

Ponadto, w świetle wiedzy o badanym podmiocie i jego otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Tomasz Szanel.

Działający w imieniu Gdańskiej Grupy Audytorów Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku (80-126) przy ul. Cedrowej 31 / U3, wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 3385 w imieniu której kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

.....  
Tomasz Szanel, nr w rejestrze 10931  
Gdańsk,



Signed by /  
Podpisano przez:

Tomasz Artur  
Szanel

Date / Data:  
2023-04-24 17:00