

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).

Data	Wydarzenie
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 rzędu 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 wygospodarowania 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 podażowa 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 obciążone są wieloma istotnymi czynnikami ryzyka. Do czynników ryzyka zaliczyć można zarówno czynniki atmosferyczne (np. przedłużającą się zimą) jak również m.in.: niezyskanie 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 któregośkolwiek 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.

20230424_Roczne sprawozdanie z działalności_Olivia Fin Sp. z o.o. SKA

Maciej Grabski
Prezes Zarządu Komplementariusza