

Sprawozdanie Komplementariusza z Działalności Spółki
za okres od 01 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r.

Olivia Fin 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 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 Joanny Miller w Gdańsku, przy ul. Partyzantów 8 lok. 109, Rep. A 1372/2025 z dnia 22 kwietnia 2025 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 2024 r. do dnia 31 grudnia 2024 r. jedynym komplementariuszem Spółki była 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 2024 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 2024 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 2024, 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), Michael/Strom Dom Maklerski S.A (dalej M/S) oraz Dom

Maklerski BDM SA i za pozyskane środki obejmowała obligacje lub udzielała pożyczek do spółek celowych realizujących projekty, przyczyniające się do dalszego rozwoju Grupy. 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 zgromadzona 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 trakcie 2024 roku Spółka dokonała przedterminowego wykupu 6 serii obligacji (G, H, J, K, L, M) na łączną kwotę 115,632 mln zł oraz terminowego wykupu obligacji serii I na łączną kwotę 13,011 mln zł

W związku z tym że bilans Spółki wykazał ujemne kapitały własne, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło decyzję o podwyższeniu kapitału zakładowego:

- na podstawie uchwały z dnia 17.04.2024 z kwoty 150.000,00 zł do kwoty 170.000,00 zł, tj. o kwotę 20.000,00 zł poprzez emisję 400 imiennych i nieuprzywilejowanych akcji serii „D”, o wartości nominalnej 50,00 zł każda akcja, które pokryte zostały wkładem pieniężnym w kwocie 2.000.000,00 zł;
- na podstawie uchwały z dnia 12.09.2024 z kwoty 170.000,00 zł do kwoty 190.000,00 zł, tj. o kwotę 20.000,00 zł poprzez emisję 400 imiennych i nieuprzywilejowanych akcji serii „E”, o wartości nominalnej 50,00 zł każda akcja, które pokryte zostały wkładem pieniężnym w kwocie 2.000.000,00 zł.

Wszystkie akcje zostały objęte przez dotychczasowego jedynego akcjonariusza, tj. Tonsa Commercial REI N.V. z siedzibą w Rotterdamie.

W dniu 19 lutego 2024 roku, Spółka wyemitowała dodatkową serię obligacji A24 na łączną kwotę 7 mln EUR. Obligacje tej serii zostały zabezpieczone poręczeniem Tonsa Commercial REI N.V. (do 150% wartości emisji), data ich wykupu to 7 sierpnia 2027 roku.

Komisja Nadzoru Finansowego w dniu 25 czerwca 2024 roku zatwierdziła prospekt dotyczący IV programu emisji obligacji, w ramach którego Spółka była uprawniona do emitowania obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 150 mln zł lub równowartość tej kwoty wyrażona w EUR. Program ten obowiązywał do 24 kwietnia 2025 roku. W ramach tego programu Emitent wyemitował 3 serie obligacji (P2024A, P2024B, P2024C) na łączną kwotę 11,678 mln euro i 99,896 mln zł (w tym emisja P2024C na kwotę 39,896 mln zł dokonana została w kwietniu 2025 roku).

Wszystkie emisje obligacji Emitenta są notowane na platformie ASO Catalyst (w Alternatywnym Systemie Obrotu na Catalyst).

Data	Wydarzenie
lipiec 2013 r.	Założenie Emitenta.
wrzesień 2018 r.	Emisja obligacji serii A o łącznej wartości nominalnej 15 mln zł.
styczeń – marzec 2019 r.	Utworzenie programu emisji obligacji, w ramach którego Emitent wyemitował obligacje o łącznej wartości 25 mln zł w ramach serii B, C oraz D.
grudzień 2019 r. – czerwiec 2021 r.	Utworzenie I programu emisji obligacji, w ramach którego Emitent wyemitował obligacje o wartości 100 mln zł w ramach serii E, F, G, H, I oraz J.
sierpień 2021 r.	Emisja obligacji serii K o wartości 17,7 mln zł.
październik 2021 r. – listopad 2022 r.	Utworzenie II programu emisji obligacji, w ramach którego Emitent wyemitował obligacje o wartości 89,825 mln zł w ramach serii L, M, N, O, P oraz R.
grudzień 2021 r.	Włączenie Emitenta do Grupy Poręczyciela. Sprzedaż wszystkich akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy Emitenta na rzecz Poręczyciela oraz zmiana komplementariusza Emitenta na spółkę Olivia Nine sp. z o.o. (spółka z Grupy Poręczyciela). Przedterminowy wykup obligacji serii A o wartości 15 mln zł.
kwiecień 2022 r.	Zmiana nazwy Emitenta z „OG” – Olivia Centre spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. na Olivia Fin spółka z ograniczoną

	odpowiedzialnością S.K.A. Zmiana nazwy Komplementariusza z Olivia Nine sp. z o.o. na Olivia Fin sp. z o.o.
październik 2022 r.	Przedterminowy wykup obligacji serii B o wartości 8 mln zł.
listopad 2022 r.	Przedterminowy wykup obligacji serii C o wartości 7,5 mln zł.
grudzień 2022 r.	Przedterminowy wykup obligacji serii D o wartości 9,5 mln zł.
marzec 2023 r.	Utworzenie III programu emisji obligacji do 150 mln zł. Debiut obligacji serii L Emitenta w ASO.
kwiecień 2023 r.	Emisja obligacji serii S o wartości 11,5 mln zł oraz serii T o wartości 5 mln zł. Debiut obligacji serii S Emitenta w ASO.
czerwiec 2023 r.	Emisja obligacji serii W23 o wartości 27 mln zł. Debiut obligacji serii O oraz W23 Emitenta w ASO.
lipiec 2023 r.	Emisja obligacji serii X23 o wartości 15 mln zł. Przedterminowy wykup obligacji serii E o wartości 25 mln zł.
sierpień 2023 r.	Emisja obligacji serii Y23 o wartości 25 mln zł.
wrzesień 2023 r.	Debiut obligacji serii T Emitenta w ASO.
październik 2023 r.	Przedterminowy wykup obligacji serii F o wartości 9,057 mln zł.
grudzień 2023 r.	Emisja obligacji serii Z23 o wartości 2,5 mln EUR. Debiut obligacji serii N Emitenta w ASO. Ustanowienie IV programu emisji obligacji do 150 mln zł.
styczeń 2024	Debiut obligacji serii P, R, X23, Y23, Z23 Emitenta w ASO.
luty 2024 r.	Przedterminowy wykup obligacji serii H o wartości 21,718 mln zł. Emisja obligacji serii A24 o wartości 7,0 mln EUR. Debiut obligacji serii A24 Emitenta w ASO.
kwiecień 2024 r.	Przedterminowy wykup obligacji serii G o wartości 20,0 mln zł. Przedterminowy wykup obligacji serii J o wartości 11,2 mln zł.
maj 2024 r.	Uchwała GPW w sprawie wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst obligacji serii M spółki (20 mln zł).
czerwiec 2024	Zatwierdzenie przez Komisję Nadzoru Finansowego IV programu emisji obligacji.
sierpień 2024 r.	Emisja obligacji serii P2024A o wartości 11,678 mln EUR. Debiut obligacji serii P2024A Emitenta w ASO.
październik 2024 r.	Emisja obligacji serii P2024B o wartości 60 mln PLN. Debiut obligacji serii P2024B Emitenta w ASO. Wykup obligacji serii I o wartości 13,011 mln zł.
listopad 2024 r.	Przedterminowy wykup obligacji serii K o wartości 17,7 mln zł. Przedterminowy wykup obligacji serii L o wartości 25 mln zł. Przedterminowy wykup obligacji serii M o wartości 20 mln zł.
kwiecień 2025 r.	Emisja obligacji serii P2024C o wartości 39,896 mln PLN. Debiut obligacji serii P2024C Emitenta w ASO. Przedterminowe zakończenie IV programu emisji obligacji.

Poza poniższymi zdarzeniami, nie doszło do istotnych zmian w strukturze zadłużenia kredytowego i finansowania Spółki po dacie ostatniego zbadanego sprawozdania finansowego, tj. 31 grudnia 2024 r.:

- W dniu 24 kwietnia 2025 roku, Spółka wyemitowała (ostatnia emisja w ramach IV programem emisji obligacji) dodatkową serię obligacji P2024C na łączną kwotę 39,896 mln PLN. Obligacje tej serii są zabezpieczone w ramach programu poręczeniem Tonsa Commercial REI NV (do 150% wartości emisji), data ich wykupu to 24 kwietnia 2029 roku.
- W dniu 24 kwietnia 2025 roku, Spółka zawiadomiła o:
 - zamiarze dokonania przedterminowego wykupu obligacji serii N o łącznej wartości 15 mln zł w dniu 27 maja 2025 roku;
 - Przedterminowym zamknięciu IV program emisji obligacji.
- W związku z tym, że bilans spółki na 31 grudnia 2024 roku wykazał ujemne kapitały własne. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie na podstawie uchwały z dnia 22.04.2025 podjęło decyzję o podwyższeniu kapitału zakładowego z kwoty 190.000,00 zł do kwoty 210.000,00 zł, tj. o kwotę 20.000,00 zł poprzez emisję 400 imiennych i nieuprzywilejowanych akcji serii „F”, o wartości nominalnej 50,00 zł każda akcja. Wszystkie akcje zostały objęte przez dotychczasowego jedynego akcjonariusza, tj. Tonsa Commercial REI N.V. z siedzibą w Rotterdamie, które pokrył je wkładem pieniężnym w kwocie 2.000.000,00 zł. Akcje serii „F”

będą uczestniczyć w dywidendzie poczynsz od wypłat z zysku, jaki może zostać przeznaczony do podziału za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2025 roku. W dniu 13.05.2025 Sąd Rejestrowy w Gdańsku wpisał podwyższenie kapitału zakładowego w Spółce.

Po dniu 31 grudnia 2024 r. nie wystąpiły żadne istotne zdarzenia, które spowodowałyby konieczność wprowadzenia zmian do wartości ujętych w sprawozdaniu finansowym za okres od 01 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku.

Zarząd Komplementariusza Spółki na bieżąco monitoruje sytuację w kraju, w tym zmiany na rynku.

IV. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

W roku obrotowym zakończonym w dniu 31 grudnia 2024 roku Spółka nie prowadziła działalności badawczo-rozwojowej.

V. Opis sytuacji finansowej oraz przewidywanego rozwoju Spółki

Kapitał zakładowy Spółki na dzień 31 grudnia 2024 r. wynosił 190.000,00 zł (*słownie: sto pięćdziesiąt 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;
- 1.000 (*słownie: jeden tysiąc*) akcji zwykłych serii C o wartości nominalnej 50,00 zł (*słownie: pięćdziesiąt złotych*) każda;
- 400 (*słownie: czterysta*) akcji zwykłych serii D o wartości nominalnej 50,00 zł (*słownie: pięćdziesiąt złotych*) każda;
- 400 (*słownie: czterysta*) akcji zwykłych serii E o wartości nominalnej 50,00 zł (*słownie: pięćdziesiąt złotych*) każda.

Każda Akcja uprawnia do oddania jednego głosu na Zgromadzeniu Spółki.

Bilans spółki na 31 grudnia 2024 roku wykazał ujemne kapitały własne. W związku z tym Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie na podstawie uchwały z dnia 22.04.2025 podjęło decyzję o podwyższeniu kapitału zakładowego z kwoty 190.000,00 zł do kwoty 210.000,00 zł, tj. o kwotę 20.000,00 zł poprzez emisję 400 imiennych i nieuprzywilejowanych akcji serii „F”, o wartości nominalnej 50,00 zł każda akcja. Wszystkie akcje zostały objęte przez dotychczasowego jedynego akcjonariusza, tj. Tonsa Commercial REI N.V. z siedzibą w Rotterdamie, które pokrył je wkładem pieniężnym w kwocie 2.000.000,00 zł. Akcje serii „F” będą uczestniczyć w dywidendzie poczynsz od wypłat z zysku, jaki może zostać przeznaczony do podziału za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2025 roku. W dniu 13.05.2025 Sąd Rejestrowy w Gdańsku wpisał podwyższenie kapitału zakładowego w Spółce.

Zgodnie ze sporządzonym sprawozdaniem finansowym, kapitał własny Spółki na koniec okresu bilansowego zakończonego w dniu 31 grudnia 2024 roku wyniósł -1.518.771,50 zł (*słownie: minus jeden milion pięćset osiemnaście tysięcy siedemset siedemdziesiąt jeden złotych i pięćdziesiąt groszy*), przy czym:

- kapitał podstawowy	190.000,00 zł
- kapitał zapasowy	15.357.942,48 zł
- kapitał z aktual. wyceny	0,00 zł
- pozostałe kapitały rezerwowe	0,00 zł
- zysk (strata) z lat ubiegłych	-12.785.828,35 zł
- zysk (strata) netto	-4.280.885,63 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 2024 r. wynosiła 283.802.776,69 zł (*słownie: dwieście osiemdziesiąt trzy miliony osiemset dwa tysiące siedemset siedemdziesiąt sześć złotych i sześćdziesiąt dziewięć groszy*).

Łączne zobowiązania Emitenta z tytułu wyemitowanych obligacji na dzień sporządzenia sprawozdania wynosiły 188.325.000 zł oraz 21.178.000 EUR (kapitał do spłaty), czyli łącznie 278.818.594 zł (po przeliczeniu po kursie średnim NBP z dnia 31.12.2024).

Zgodnie z opublikowaną na stronie internetowej Emitenta informacją dotyczącą prognozy kształtowania się zobowiązań finansowych Emitenta na 31.12.2024, Spółka prognozowała, że zobowiązania finansowe wyniosą około 250 mln zł. W wyniku złożenia przez inwestorów zapisów istotnie przeważających pierwotnie zakładaną liczbę obligacji serii P2024A i P2024B Emitent, działając na podstawie prospektu oraz ostatecznych warunków tych emisji obligacji, podjął decyzję o zwiększeniu liczby obligacji będących przedmiotem emisji odpowiednio o 1,678 mln EUR oraz 15 mln zł, czyli łącznie 22,17 mln zł (po przeliczeniu po kursie średnim NBP z dnia 31.12.2024). Była to główna przyczyna odchylenia od zakładanej prognozy.

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 sprzedaży i/lub komercjalizacji projektów, podwyższania (top-up) lub refinansowania kredytów zaciągniętych przez te spółki.

Zarząd komplementariusza rozważa kolejne emisje obligacji w trakcie 2025 roku. Środki z potencjalnych, nowych emisji będą mogły zostać przeznaczone na refinansowanie zapadającego długu obligacyjnego, reinwestowanie środków - głównie poprzez pożyczki udzielane podmiotom zaangażowanym bezpośrednio lub pośrednio w rozwój Olivia Centre w tym m.in. sfinansowanie części kosztów budowy kolejnych inwestycji. Emitent nie wyklucza również, że środki na wykup 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/>.

W 2024 roku, rynek na którym działa Emitent i Grupa Poręczyciela pozostawał pod wpływem szeregu czynników ekonomicznych i geopolitycznych, takich jak tempo wzrostu gospodarczego, popyt na mieszkania i biura, stopa inflacji oraz poziom bezrobocia. Utrzymująca się inflacja, mimo stopniowego spadku w drugiej połowie roku, nadal oddziaływała negatywnie na koszty oraz finansowanie inwestycji. Polityka monetarna EBC i NBP, w tym decyzje dotyczące wysokości stóp procentowych, mają bezpośredni wpływ na koszty finansowania zarówno w EUR jak i PLN oraz zdolność nabywczą na rynku nieruchomości podmiotów krajowych jak i zagranicznych. Rok 2024 przyniósł zmiany w przepisach dotyczących planowania przestrzennego oraz procesów administracyjnych, co ma bezpośredni wpływ na decyzje o realizacji inwestycji oraz czas ich realizacji. Wprowadzenie nowych regulacji związanych z deweloperskim funduszem gwarancyjnym oraz wytyczne dotyczące efektywności energetycznej budynków mają bezpośredni wpływ na strategię w zakresie obecnych i nowych projektów realizowanych przez Grupę.

W 2024 roku rynek biurowy w Polsce utrzymał względną stabilność, pomimo zmiennych warunków makroekonomicznych i geopolitycznych. Popyt na powierzchnie biurowe był napędzany głównie przez sektor technologiczny, usługi biznesowe oraz firmy z branży finansowej. Dalszy wzrost popularności hybrydowego modelu pracy wpłynął poszukiwania nowoczesnych i elastycznych przestrzeni w prestiżowych lokalizacjach. Gdańsk pozostawał jednym z najważniejszych rynków biurowych w Polsce poza Warszawą. Inwestorzy, instytucje finansujące i najemcy zwracają coraz większą uwagę na ESG i standardy równoważonego budownictwa, wybierając obiekty z certyfikatami BREEAM lub LEED oraz deweloperów z ugruntowaną wiedzą w zakresie zarządzania inwestycjami w tym obszarze. Projekty łączące funkcje biurowe, handlowe i mieszkalne (przestrzenie typu mixed-use) będą zyskiwać na coraz

większej popularności, oferując pracownikom jednocześnie wygodne środowisko życia i pracy. Gdańsk w 2024 roku umocnił swoją pozycję jako jeden z kluczowych rynków biurowych w Polsce. Pomimo umiarkowanego wzrostu pustostanów, rozwój nowoczesnych przestrzeni i dążenie do zrównoważonego budownictwa zwiastują stabilną przyszłość rynku biurowego w regionie.

Zdaniem Zarządu Komplementariusza spowolnienie w obszarze nowej powierzchni biurowej w regionie, powinno w kolejnych latach wpłynąć na wzrost czynszów wywoławczych. Ewentualna korekta wartości kapitałowych aktywów powinna być w rekompensowana wzrostem czynszów, co powinno zwiększyć zainteresowanie inwestorów najlepszymi projektami. Upowszechniający się hybrydowego modelu pracy przyczynia się do dywersyfikacji liczby najemców i nie stanowi zagrożenia perspektywom dalszego rozwoju rynku biurowego w Polsce i regionie. Wysokie koszty pierwszych aranżacji powierzchni biurowych, w połączeniu z luką podażową będą wpływały na decyzje najemców w zakresie długości podpisywanych umów najmu i 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.

W 2024 roku rynek mieszkaniowy w Polsce charakteryzował się umiarkowaną stabilizacją po okresie dynamicznych zmian. Szczególnie popularne były apartamenty blisko morza oraz nieruchomości w inwestycjach premium. Inwestorzy instytucjonalni również utrzymywali zainteresowanie rynkiem, zwłaszcza w zakresie najmu instytucjonalnego (PRS). Rynek PRS staje się istotnym segmentem rynku nieruchomości mieszkaniowych. Wzrost zainteresowania tym sektorem jest napędzany przez rosnący popyt na wynajem długoterminowy, zwłaszcza wśród młodych profesjonalistów i rodzin poszukujących elastycznych opcji mieszkaniowych. Ograniczona dostępność kredytów hipotecznych oraz wysokie koszty zakupu mieszkań sprzyjały rozwojowi PRS w trackie 2024 roku, jako alternatywy dla własności. Inwestorzy indywidualni i instytucjonalni, zarówno krajowi, jak i zagraniczni, konsekwentnie lokowali kapitał w projekty najmu. Trójmiasto, jako jeden z najprędzej rozwijających się rynków regionalnych, odnotowało znaczący wzrost inwestycji w sektorze PRS. Lokalizacja nadmorska, rozwinięta infrastruktura oraz dynamiczny rynek pracy przyciągały zarówno inwestorów, jak i najemców. Najemcy to głównie specjaliści z branży IT, studenci, a także osoby relokujące się do Gdańska w poszukiwaniu pracy lub lepszego standardu życia. Rynek PRS w Polsce, a szczególnie w Gdańsku, wykazał się dużą odpornością na zawirowania gospodarcze. Rozwój projektów o wysokim standardzie, elastyczność ofert najmu oraz rosnąca liczba inwestorów indywidualnych jak i instytucjonalnych pozwalają prognozować dalszy wzrost znaczenia tego segmentu w kolejnych latach. Gdańsk w 2024 roku potwierdził swoją pozycję jako jeden z kluczowych rynków mieszkaniowych w Polsce. Stabilny wzrost cen, duża liczba inwestycji i rosnący popyt na wynajem przyczyniły się do dalszego rozwoju miasta. Perspektywy na kolejne lata pozostają optymistyczne, zwłaszcza w kontekście kontynuacji inwestycji infrastrukturalnych i napływu nowych mieszkańców. Kluczowe znaczenie dla regionu może mieć rozwój sektora offshore oraz planowana budowa elektrowni jądrowej, które mogą stać się silnymi motorami wzrostu gospodarczego i przyciągnąć wysoko wykwalifikowanych specjalistów do regionu.

Polska w dalszym ciągu utrzymuje pozycję najbardziej atrakcyjnego rynku regionu Europy Środkowo-Wschodniej dzięki wysokiej płynności, a także szerokiemu zakresowi produktów inwestycyjnych wysokiej jakości. Zdaniem Zarządu konieczność poszukiwania jakości i oszczędności w związku z rosnącymi kosztami eksploatacji są jednym z głównych wyzwań, przed którymi stoi rynek nieruchomości w kolejnych kwartałach. ESG stanowi coraz ważniejsze uzasadnienie decyzji biznesowych we wszystkich segmentach rynku. Lepszy komfort pracy, przestrzenie typu mixed-use, będą wpływały 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.

Wojna w Ukrainie oraz napięcia geopolityczne mają wpływ na rynek nieruchomości Europy Środkowo-Wschodniej, w tym Polskę. Należy także mieć na uwadze, że trwająca od 24 lutego 2022 r. wojna w Ukrainie wpłynęła na otoczenie gospodarcze w całym regionie. Kontynuacja wojny może spowodować rozszerzenie pakietu dotychczas nałożonych sankcji gospodarczych, dalsze zaburzenia w łańcuchach dostaw, ograniczenie dostępności podwykonawców oraz ogólny wzrost cen materiałów, co z kolei może przełożyć się w sposób istotny na koszty realizacji inwestycji prowadzonych na rynku nieruchomości oraz wyceny istniejących obiektów. Ewentualne eskalacje konfliktu z Rosją mogą wpłynąć na koszt kapitału oraz ogólną stabilność sektora w którym działa Spółka. Natomiast zakończenie wojny w Ukrainie będzie miało zarówno pozytywne, jak i negatywne skutki dla polskiego rynku nieruchomości. Kluczowa

będzie skala powrotów uchodźców, tempo odbudowy Ukrainy, działania deweloperów i polskiego rządu w kontekście inwestycji transgranicznych, kondycja polskiej gospodarki i popyt wewnętrzny.

Również potencjalne nowe regulacje dotyczące polskiego rynku nieruchomości i przepisów podatkowych mogą wpływać na rentowność inwestycji. W kolejnych latach poziomy stóp procentowych oraz polityka kredytowa banków będą kluczowymi czynnikami wpływającymi na dynamikę rynku, w którym działa Spółka.

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 65% 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 lub w całości 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, sprzedaży powierzchni lub nie uzyskać odpowiednio wysokich wpływów z tytułu finansowania lub 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 utrzymywał 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, wojen celnych na gospodarkę, Emitenta, Poręczyciela i Grupę Poręczyciela

Od 5 maja 2023 roku Światowa Organizacja Zdrowia (WHO) ogłosiła koniec pandemii COVID-19. Z tego powodu, należy uznać, że wpływ pandemii COVID-19 na koniunkturę gospodarczą nie ma już istotnego znaczenia.

Wprowadzenie lub podwyższenie ceł może prowadzić do spadku eksportu i importu, co wpłynie bezpośrednio na globalne łańcuchy dostaw. Przedsiębiorstwa zmuszone będą do przebudowy logistyki i poszukiwania nowych rynków, co zwiększa koszty operacyjne. Podwyższone ceny importowanych surowców i towarów mogą przyspieszyć wzrost cen. Niepewność polityczno-gospodarcza odstrasza inwestorów i ogranicza napływ bezpośrednich inwestycji zagranicznych (BIZ), co może mieć istotny wpływ na rynek nieruchomości w Polsce, a także aktywność międzynarodowych korporacji w obszarze najmy powierzchni biurowych.

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. Głównym czynnikiem hamującym wzrost gospodarczy w najbliższym czasie będzie przede wszystkim niepewność na arenie międzynarodowej. Napięta sytuacja geopolityczna i ryzyko potencjalnego wzrostu 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. Podejęta przez Radę Polityki Pieniężnej walka z inflacją wiązała się z wzrostem rynkowych stóp procentowych, które wpływają 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 lub) mógłby doprowadzić do wzrostu stanu pustostanów i spadku stawek czynszu. Podobne efekty mogłyby przynieść nadpodaż powierzchni biurowej w przypadku intensywnego wzrostu liczby nowych projektów. Wystąpienie takiej sytuacji mogłoby mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Poręczyciela, w tym również Emitenta.

8. Ryzyko zmiany cen sprzedawanych lokali mieszkalnych i usługowych

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

9. Ryzyko związane z działalnością podmiotów konkurencyjnych

Działania podmiotów konkurencyjnych mogą powodować znaczny wzrost podaży nieruchomości na rynkach, na których działa Grupa. Ewentualny przerost podaży nad efektywnym popytem może spowodować opóźnienia w komercjalizacji lub sprzedaży, a także spadek stawek najmu/cen sprzedaży. Ewentualna nadpodaż może także skutkować wzrostem stóp kapitalizacji na skutek większego ryzyka znacznych pustostanów. W przypadku znaczących opóźnień w komercjalizacji/sprzedaży, spadków stawek najmu/cen sprzedaży lokali, 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 w dalszym ciągu rozszerzać portfel swoich inwestycji 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 nieruchomość 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 wywołujące 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 lub gwarancje bankowe/ubezpieczeniowe 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

Zarówno Olivia Fin Sp. z o.o. SKA, jak i 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. Kredyty inwestycyjne oprocentowane są w oparciu o stawkę EURIBOR, podczas gdy kredyty budowlane i obligacje emitowane przez Emitenta o kuponie zmiennym oparte są głównie o stawkę WIBOR (Olivia Fin Sp. z o.o. SKA. Spółki z Grupy Poręczyciela zabezpieczają zobowiązania kredytowe w euro (kredyty inwestycyjne) 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.

Obligacje emitowane przez Emitenta denominowane są głównie w PLN. Łączne zobowiązania Emitenta z tytułu wyemitowanych obligacji na dzień sporządzenia sprawozdania wynosiły 188.325.000 zł oraz 21.178.000 EUR (kapitał do spłaty), czyli łącznie 278.818.594 zł (po przeliczeniu po kursie średnim NBP z dnia 31.12.2024).

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 Emitenta i 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 na rynkach na których działa Grupa, 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 lepsze wyniki finansowe w przyszłości.

202505_Roczne sprawozdanie z działalności_Olivia Fin Sp. z o.o. SKA

Maciej Grabski
Prezes Zarządu Komplementariusza