



PROSPEKT PODSTAWOWY V PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI

OLIVIA FIN SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A.

(spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Gdańsku, ul. Aleja Grunwaldzka 472C (3. piętro), 80-309 Gdańsk, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców KRS pod nr 0000473233)

Niniejszy prospekt podstawowy („**Prospekt**”) został sporządzony w związku z V programem emisji obligacji („**Program**”) ustanowionym przez Olivia Fin spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. z siedzibą w Gdańsku („**Emitent**”). W ramach Programu Emitent może emitować zabezpieczone obligacje zwykłe na okaziciela („**Obligacje**”) o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji nie wyższej niż 150.000.000 PLN lub równowartość tej kwoty wyrażona w euro. Prospekt został sporządzony także w związku z zamiarem ubiegania się o wprowadzenie Obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („**GPW**”) (Catalyst). Obligacje będą oferowane w seriach, w ramach powtarzających się emisji, na warunkach i zgodnie z zasadami opisanymi w Prospekcie oraz ostatecznych warunkach emisji Obligacji danej serii („**Ostateczne Warunki Emisji danej serii Obligacji**”). Szczegółowe informacje dotyczące liczby emitowanych Obligacji i warunków oferty oraz terminów otwarcia i zamknięcia subskrypcji zawierać będą Ostateczne Warunki Emisji danej serii Obligacji. Ostateczne Warunki Emisji danej serii Obligacji zostaną opublikowane na stronie internetowej Emitenta.

INWESTYCJA W OBLIGACJE OFEROWANE W RAMACH PROGRAMU WIĄŻE SIĘ Z SZEREGIEM RYZYK WŁAŚCIWYCH DLA DŁUŻNYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH ORAZ RYZYK ZWIĄZANYCH Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA. ISTOTNE RYZYKA ZWIĄZANE Z INWESTOWANIEM W OBLIGACJE EMITENTA ZOSTAŁY PRZEDSTAWIONE W PUNKCIE 2 PROSPEKTU – „CZYNNIKI RYZYKA”.

W SZCZEGÓLNOŚCI ZWRACA SIĘ UWAGĘ NABYWCÓW OBLIGACJI NA TO, ŻE OBLIGACJE NIE SĄ DEPOZYTAMI BANKOWYMI I NIE SĄ OBJĘTE SYSTEMEM GWARANTOWANIA DEPOZYTÓW. PONADTO, W PRZYPADKU NIETYTUŁOWOŚCI EMITENTA SPOWODOWANEJ POGORSZENIEM SIĘ JEGO SYTUACJI FINANSOWEJ, W TYM UTRATĄ PŁYNNOŚCI PRZEZ EMITENTA, CZĘŚĆ LUB CAŁOŚĆ ZAINWESTOWANEGO W OBLIGACJE KAPITAŁU MOŻE ZOSTAĆ UTRACONA, JAK RÓWNIEŻ NABYWCY OBLIGACJI MOGĄ NIE OTRZYMAĆ ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI PRZEWIDZIANYCH W WARUNKACH EMISJI OBLIGACJI. W ZWIĄZKU Z TYMI RYZYKAMI, PRZED INWESTYCJĄ W OBLIGACJE INWESTORZY POWINNI ROZWAŻYĆ, CZY INWESTYCJA W OBLIGACJE JEST DLA NICH ODPOWIEDNIA ORAZ CZY ICH PORTFEL INWESTYCYJNY JEST NALEŻYCIIE ZDYWERSYFIKOWANY (PODZIAŁ POSIADANYCH ŚRODKÓW NA POSZCZEGÓLNE RODZAJE INWESTYCJI I EMITENTÓW) ORAZ WSKAZUJE SIĘ, ŻE INWESTYCJA WSZYSTKICH POSIADANYCH ŚRODKÓW W OBLIGACJE EMITENTA ZWIĘKSZA RYZYKO INWESTORA. ZWRACA SIĘ RÓWNIEŻ UWAGĘ INWESTORÓW, ŻE WYCOFANIE SIĘ Z INWESTYCJI W OBLIGACJĘ PRZED UPŁYWEM OKRESU, NA JAKI ZOSTAŁA WYEMITOWANA, CZYLI PRZED DNIEM JEJ WYKUPU, MOŻE BYĆ UTRUDNIONE LUB NIEMOŻLIWE Z UWAGI NA BRAK OBROTU NA RYNKU WTÓRNYM LUB JEJ NISKĄ PŁYNNOŚĆ, A CENA SPRZEDAŻY ZBYWANEJ OBLIGACJI MOŻE RÓŻNIĆ SIĘ OD JEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ LUB CENY NABYCIA.

Prospekt stanowi prospekt podstawowy w rozumieniu art. 8 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE („**Rozporządzenie Prospektowe**”), w formie jednolitego dokumentu w rozumieniu art. 6 ust. 3 Rozporządzenia Prospektowego. Prospekt został sporządzony w oparciu o załączniki nr 6, 14 i 21 do Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) 2019/980 z dnia 14 marca 2019 r. uzupełniającego rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 w odniesieniu do formatu, treści, weryfikacji i zatwierdzania prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym i uchylającego rozporządzenie Komisji (WE) nr 809/2004.

Obligacje są przedmiotem oferty publicznej na terytorium Polski, a jedynym prawnie wiążącym dokumentem ofertowym sporządzonym na potrzeby oferty publicznej Obligacji, zawierającym informacje na temat Emitenta, Obligacji i ich oferty jest Prospekt wraz z opublikowanymi suplementami do Prospektu po ich zatwierdzeniu przez KNF i komunikatami aktualizującymi do Prospektu oraz Ostatecznymi Warunkami Emisji danej serii Obligacji. Prospekt nie stanowi oferty sprzedaży ani zaproszenia do złożenia oferty nabycia Obligacji przez, ani nie dąży do pozyskania ofert sprzedaży, ani zaproszenia do złożenia oferty nabycia Obligacji od osób znajdujących się w jakichkolwiek jurysdykcjach, w których składanie tego rodzaju ofert takim osobom jest niezgodne z prawem. Oferta publiczna Obligacji jest dokonywana wyłącznie na terytorium Polski. Każdy inwestor zamieszkały bądź mający siedzibę poza terytorium Polski zamierzający uczestniczyć w ofercie publicznej Obligacji powinien zapoznać się z przepisami prawa polskiego oraz przepisami praw innych państw (w zakresie, w jakim mogą znaleźć zastosowanie do uczestnictwa danego inwestora w ofercie publicznej Obligacji). Ani Prospekt, ani Obligacje nie zostały zarejestrowane ani zatwierdzone, ani nie są przedmiotem zawiadomienia złożonego jakimkolwiek organowi regulacyjnemu w jakiegokolwiek jurysdykcji poza terytorium Polski.

OBLIGACJE NIE ZOSTAŁY ANI NIE ZOSTANĄ ZAREJESTROWANE ZGODNIE Z AMERYKAŃSKĄ USTAWĄ O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH ANI PRZEZ ŻADEN ORGAN REGULUJĄCY OBRÓT PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI JAKIEGOKOLWIEK STANU LUB PODLEGAJĄCY JURYSDYKCJI STANÓW ZJEDNOCZONYCH AMERYKI, I NIE MOGĄ BYĆ OFEROWANE, SPRZEDAWANE, ZASTAWIANE ANI W INNY SPOSÓB ZBYWANE NA TERYTORIUM STANÓW ZJEDNOCZONYCH AMERYKI. POZA STANAMI ZJEDNOCZONYMI AMERYKI OBLIGACJE SĄ OFEROWANE W OPARCIU O REGULACJĘ S WYDANĄ NA PODSTAWIE AMERYKAŃSKIEJ USTAWY O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH. OBLIGACJE PODLEGAJĄ OKREŚLONYM OGRANICZENIOM W ZAKRESIE SPRZEDAŻY, MOŻLIWOŚCI OFEROWANIA, SKŁADANIA ZAPISÓW I ROZPORZĄDZANIA NIMI. SZCZEGÓŁOWE INFORMACJE SĄ ZAMIESZCZONE W PUNKCIE „OGRANICZENIA PROWADZENIA OFERTY”. ANI KOMISJA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH I GIEŁD STANÓW ZJEDNOCZONYCH AMERYKI, ANI ŻADNA STANOWA KOMISJA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH W STANACH ZJEDNOCZONYCH AMERYKI NIE ZATWIERDZIŁA ANI NIE ZGŁOSIŁA SPRZECIWU WOBEC

OFERTY OBLIGACJI, ANI NIE WYDAŁA UCHWAŁY W SPRAWIE ADEKWATNOŚCI LUB RZETELNOŚCI DOKUMENTU MARKETINGOWEGO, A SKŁADANIE JAKICHKOLWIEK OŚWIADCZEŃ O ODMIENNEJ TREŚCI JEST PRZESTĘPSTWEM.

OFERTA PUBLICZNA OBLIGACJI NIE JEST KIEROWANA DO OBYWATELI ROSYJSKICH LUB BIAŁORUSKICH LUB OSÓB FIZYCZNYCH ZAMIESZKAŁYCH W ROSJI LUB NA BIAŁORUSI LUB DO JAKICHKOLWIEK OSÓB PRAWNYCH LUB INNYCH JEDNOSTEK ORGANIZACYJNYCH POSIADAJĄCYCH SIEDZIBĘ W ROSJI LUB NA BIAŁORUSI, PRZY CZYM OGRANICZENIE TO NIE MA ZASTOSOWANIA DO OBYWATELI PAŃSTWA CZŁONKOWSKIEGO LUB OSÓB FIZYCZNYCH POSIADAJĄCYCH ZEZWOLENIE NA POBYT CZASOWY LUB STAŁY W PAŃSTWIE CZŁONKOWSKIM. OFERTA PUBLICZNA OBLIGACJI NIE JEST KIEROWANA DO JAKICHKOLWIEK PODMIOTÓW OBJĘTYCH OGRANICZENIAMI W OFEROWANIU WYNIKAJĄCYMI Z PRZEPISÓW KRAJOWYCH I UNIJNYCH.

Firma Inwestycyjna:



Prospekt został zatwierdzony w dniu 17 października 2025 r. przez Komisję Nadzoru Finansowego będącą właściwym organem, zgodnie z Rozporządzeniem Prospektowym. Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdza Prospekt wyłącznie jako spełniający standardy kompletności, zrozumiałości i spójności nałożone Rozporządzeniem Prospektowym. Zatwierdzenie Prospektu nie powinno być uznawane za zatwierdzenie Emitenta ani jakości papierów wartościowych, które są przedmiotem Prospektu. Inwestorzy powinni dokonać własnej oceny adekwatności inwestowania w Obligacje oferowane na podstawie Prospektu. Komisja zatwierdzając Prospekt, stosownie do art. 2 lit. r) Rozporządzenia Prospektowego, weryfikuje, czy zawarte w nim informacje o emitencie oraz papierach wartościowych, będących przedmiotem oferty publicznej lub ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym są kompletne, zrozumiałe i spójne, lecz nie weryfikuje ścisłości tych informacji. Zatwierdzając Prospekt, Komisja nie weryfikuje ani nie zatwierdza modelu biznesowego Emitenta, metod prowadzenia działalności gospodarczej oraz sposobu jej finansowania. W postępowaniu w sprawie zatwierdzenia Prospektu ocenie nie podlega prawdziwość zawartych w Prospekcie informacji ani poziom ryzyka związanego z prowadzoną przez Emitenta działalnością, oraz ryzyka inwestycyjnego związanego z nabyciem tych papierów wartościowych. Termin ważności Prospektu wynosi 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia przez KNF, chyba że Prospekt nie został uzupełniony o suplement, o którym mowa w art. 23 Rozporządzenia 2017/1129. Obowiązek uzupełnienia Prospektu w drodze suplementu albo komunikatu aktualizacyjnego nie ma zastosowania, gdy Prospekt straci ważność.

SPIS TREŚCI

1.	OGÓLNY OPIS PROGRAMU OFERTOWEGO	8
2.	CZYNNIKI RYZYKA	11
2.1.	Ryzyka dotyczące Emitenta	11
2.2.	Ryzyka dotyczące Grupy Poręczyciela	13
2.3.	Ryzyka związane z Obligacjami, ofertą Obligacji i obrotem Obligacjami	19
3.	ISTOTNE INFORMACJE	27
3.1.	Definicje i terminologia	27
3.2.	Zastrzeżenia	27
3.3.	Zmiany do Prospektu	28
3.4.	Termin ważności	29
3.5.	Prezentacja informacji finansowych i innych danych	29
3.6.	Stwierdzenia dotyczące przyszłości	30
3.7.	Dokumenty zamieszczone w Prospekcie przez odniesienie	31
3.8.	Dostępne informacje na temat Spółki jako spółki notowanej w ASO	33
3.9.	Doręczenia i egzekwowanie wyroków sądów zagranicznych	33
3.10.	Kursy wymiany walut	34
4.	WYBRANE HISTORYCZNE I ŚRÓDROCZNE INFORMACJE FINANSOWE	35
4.1.	Wybrane Historyczne Informacje Finansowe Emitenta i Śródroczne Informacje Finansowe Emitenta	35
4.2.	Wybrane Historyczne Informacje Finansowe Grupy Poręczyciela i Śródroczne Informacje Finansowe Grupy Poręczyciela	36
5.	WYBRANE INFORMACJE DOTYCZĄCE SYTUACJI OPERACYJNEJ I FINANSOWEJ	38
5.1.	Wybrane informacje dotyczące sytuacji operacyjnej i finansowej Emitenta	38
5.1.1.	Przychody i zyski (straty) wpływające na wyniki finansowe	38
5.1.1.1.	Źródła przychodów i zysków (strat) wpływających na wyniki finansowe	38
5.1.1.2.	Przychody, koszty i wyniki działalności	38
5.1.1.3.	Struktura geograficzna oraz sezonowość przychodów i zysków (strat) wpływających na wyniki finansowe	39
5.1.2.	Sytuacja finansowa	39
5.1.3.	Płynność i zasoby kapitałowe	43
5.1.4.	Zobowiązania warunkowe, gwarancje, poręczenia oraz zabezpieczenia na majątku	44
5.1.5.	Szczegółowe informacje dotyczące wszelkich zdarzeń po dacie ostatniego zbadanego sprawozdania finansowego, tj. 31 grudnia 2024 r., które mają istotne znaczenie dla oceny wypłacalności Emitenta	45
5.1.6.	Opis istotnych zmian w strukturze zadłużenia kredytowego i finansowania Emitenta po dacie ostatniego zbadanego sprawozdania finansowego, tj. 31 grudnia 2024 r.	45
5.1.7.	Opis znaczących zmian w sytuacji finansowej Emitenta po dacie ostatnich informacji finansowych, tj. 30 czerwca 2025 r.	45
5.1.8.	Opis przewidywanego finansowania działalności Emitenta	45
5.1.9.	Tendencje	45

5.1.9.1.	Niekorzystne tendencje i zmiany w perspektywach Emitenta po dniu ostatniego zbadanego sprawozdania finansowego, tj. 31 grudnia 2024 r.	45
5.1.9.2.	Informacje na temat znanych tendencji, które mogą mieć znaczący wpływ na perspektywę Emitenta w 2025 r. i latach kolejnych	46
5.1.10.	Prognozy wyników lub wyniki szacunkowe	46
5.1.11.	Ratingi.....	46
5.2.	Wybrane informacje dotyczące sytuacji operacyjnej i finansowej Grupy Poręczyciela	47
5.2.1.	Przychody i zyski (straty) wpływające na wyniki finansowe	47
5.2.1.1.	Źródła przychodów i zysków (strat) wpływających na wyniki finansowe	47
5.2.1.2.	Przychody, koszty i wyniki działalności	47
5.2.1.3.	Struktura geograficzna oraz sezonowość przychodów i zysków (strat) wpływających na wyniki finansowe	48
5.2.2.	Sytuacja finansowa	48
5.2.3.	Płynność i zasoby kapitałowe	50
5.2.4.	Zobowiązania warunkowe, gwarancje, poręczenia oraz zabezpieczenia na majątku	51
5.2.5.	Szczegółowe informacje dotyczące wszelkich zdarzeń po dacie ostatniego zbadanego sprawozdania finansowego, tj. 31 grudnia 2024 r., które mają istotne znaczenie dla oceny wypłacalności Grupy Poręczyciela	52
5.2.6.	Opis istotnych zmian w strukturze zadłużenia kredytowego i finansowania Grupy Poręczyciela po dacie ostatniego zbadanego sprawozdania finansowego, tj. 31 grudnia 2024 r.	52
5.2.7.	Opis znaczących zmian w sytuacji finansowej Grupy Poręczyciela po dacie ostatnich informacji finansowych, tj. 30 czerwca 2025 r.	52
5.2.8.	Opis przewidywanego finansowania działalności Grupy Poręczyciela	53
5.2.9.	Tendencje	53
5.2.9.1.	Niekorzystne tendencje i zmiany w perspektywach Grupy Poręczyciela po dniu ostatniego zbadanego sprawozdania finansowego, tj. 31 grudnia 2024 r.	53
5.2.9.2.	Informacje na temat znanych tendencji, które mogą mieć znaczący wpływ na perspektywę Grupy w 2025 r. i latach kolejnych	53
5.2.10.	Prognozy wyników lub wyniki szacunkowe	56
5.2.11.	Ratingi.....	56
6.	OGÓLNE INFORMACJE O EMITENCIE I PORĘCZYCIELU	57
6.1.	Ogólne informacje o Emitencie	57
6.1.1.	Podstawowe informacje o Emitencie	57
6.1.2.	Przedmiot działalności	57
6.1.3.	Kapitał zakładowy	57
6.1.4.	Znaczni akcjonariusze	58
6.1.5.	Kontrola nad Spółką	58
6.1.6.	Komplementariusz Spółki	58
6.2.	Ogólne informacje o Poręczycielu	59
6.2.1.	Podstawowe informacje o Poręczycielu	59
6.2.2.	Przedmiot działalności	59
6.2.3.	Kapitał zakładowy	60

6.2.4.	Grupa.....	60
6.2.5.	Znaczeni akcjonariusze	61
6.2.6.	Kontrola nad Poręczycielem	61
6.2.7.	Organy administracyjne, zarządzające i nadzorcze Poręczyciela	62
7.	OPIS DZIAŁALNOŚCI EMITENTA I GRUPY PORĘCZycIELA	65
7.1.	Opis działalności Emitenta	65
7.1.1.	Historia Emitenta	65
7.1.2.	Przedmiot działalności Emitenta i pozostałe istotne informacje.....	66
7.1.3.	Istotne umowy Emitenta	67
7.1.4.	Obligacje wyemitowane przez Emitenta	67
7.1.5.	Postępowania sądowe i arbitrażowe Emitenta	80
7.2.	Opis działalności i rynku, na którym działa Grupa Poręczyciela	81
7.2.1.	Historia Grupy Poręczyciela.....	81
7.2.2.	Przedmiot działalności Grupy Poręczyciela	82
7.2.3.	Model biznesowy Grupy Poręczyciela	85
7.2.4.	Przewagi konkurencyjne Grupy Poręczyciela	87
7.2.5.	Strategia Grupy Poręczyciela	89
7.2.6.	Klienci Grupy Poręczyciela	91
7.2.7.	Marketing, promocja i sprzedaż Grupy Poręczyciela.....	92
7.2.8.	Dostawcy Grupy Poręczyciela.....	92
7.2.9.	Istotne umowy Grupy Poręczyciela	93
7.2.10.	Postępowania sądowe i arbitrażowe Poręczyciela	98
8.	INFORMACJA O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH STANOWIĄCYCH PRZEDMIOT OFERTY.....	99
8.1.	Podstawowe dane dotyczące papierów wartościowych stanowiących przedmiot oferty publicznej lub dopuszczanych do obrotu.....	99
8.2.	Przepisy prawne, na podstawie których utworzono papiery wartościowe	99
8.3.	Informacje na temat rodzaju i formy papierów wartościowych oferowanych lub dopuszczanych	99
8.4.	Całkowita kwota papierów wartościowych w ofercie publicznej / wprowadzonych do obrotu ..	100
8.5.	Waluta emisji papierów wartościowych.....	100
8.6.	Względne uprzywilejowanie papierów wartościowych w strukturze kapitału Emitenta w przypadku niewypłacalności, w tym również – w stosownych przypadkach – informacje na temat stopnia podporządkowania papierów wartościowych i potencjalnego wpływu na inwestycję w przypadku restrukturyzacji i uporządkowanej likwidacji na mocy Dyrektywy 2014/59/UE	100
8.7.	Opis praw związanych z papierami wartościowymi, w tym wszelkich ograniczeń tych praw, oraz procedura wykonywania tych praw.....	100
8.8.	Nominalna stopa procentowa i zasady dotyczące płatności odsetek	102
8.9.	Termin zapadalności	103
8.10.	Wskaźnik rentowności	105
8.11.	Wskazanie reprezentacji posiadaczy dłużnych papierów wartościowych.....	106
8.12.	Podstawa prawna emisji.....	106
8.13.	Przewidywana data emisji Obligacji	106
8.14.	Opis wszystkich ograniczeń w sposobie przenoszenia papierów wartościowych	106

9.	ZABEZPIECZENIA OBLIGACJI	108
9.1.	Charakter Zabezpieczenia	108
9.2.	Zakres Zabezpieczenia	108
9.3.	Dokumenty zabezpieczeń	109
10.	WARUNKI OFERTY	110
10.1.	Warunki, parametry i przewidywany harmonogram Oferty oraz działania wymagane przy składaniu zapisów	110
10.1.1.	Warunki oferty	110
10.1.2.	Okres, wraz z ewentualnymi zmianami, w trakcie którego oferta będzie dostępna oraz opis procedury składania zapisów	111
10.1.3.	Opis możliwości dokonania redukcji zapisów oraz sposób zwrotu kwot nadpłaconych przez składających zapisy	115
10.1.4.	Szczegółowe informacje na temat minimalnej lub maksymalnej wielkości zapisu (wyrażonej jako liczba papierów wartościowych lub łączna kwota przeznaczona na inwestycję).....	115
10.1.5.	Sposób i terminy opłacenia papierów wartościowych oraz ich dostawy	116
10.1.6.	Pełny opis sposobu oraz daty podania wyników oferty do publicznej wiadomości	117
10.1.7.	Procedura wykonania praw pierwokupu, zbywalność praw poboru oraz sposób postępowania z prawami poboru, których nie wykonano	117
10.2.	Zasady dystrybucji i przydziału	117
10.2.1.	Kategorie potencjalnych inwestorów, którym oferowane są papiery wartościowe	117
10.2.2.	Procedura zawiadamiania składających zapisy o ilości przydzielonych papierów wartościowych wraz ze wskazaniem, czy dopuszczalne jest rozpoczęcie obrotu, zanim dokonano wspomnianego zawiadomienia	117
10.3.	Cena Obligacji	117
10.4.	Plasowanie i gwarantowanie	118
10.4.1.	Nazwa i adres koordynatora(-ów) całości oferty i jej poszczególnych części oraz, w zakresie znanym emitentowi lub Firmie Inwestycyjnej, podmiotów zajmujących się plasowaniem oferty w różnych krajach, w których ma ona miejsce	118
10.4.2.	Nazwy i adresy upoważnionych płatników i podmiotów świadczących usługi depozytowe w każdym kraju	118
10.4.3.	Nazwa i adres podmiotów, które podjęły się gwarantowania emisji na zasadach subemisji usługowej, oraz nazwa i adres podmiotów, które podjęły się plasowania oferty bez wiążącego zobowiązania lub na zasadzie "dołożenia wszelkich starań". Wskazanie istotnych cech umów, wraz z ustalonym limitem gwarancji. W sytuacji, gdy gwarancja nie obejmuje całej emisji, należy wskazać część niepodlegającą gwarancji. Wskazanie całkowitej kwoty prowizji za gwarantowanie i za plasowanie emisji	118
10.5.	Ograniczenia prowadzenia Oferty	118
10.6.	Dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu i ustalenia dotyczące obrotu	119
10.6.1.	Wskazanie, czy oferowane papiery wartościowe są lub będą przedmiotem wniosku o dopuszczenie do obrotu w celu ich dystrybucji na rynku regulowanym lub rynkach państw trzecich, na rynku rozwoju MŚP lub na wielostronnej platformie obrotu, wraz z określeniem tych rynków. Informacje te nie mogą stwarzać wrażenia, że zgoda na dopuszczenie do obrotu zostanie z pewnością wydana	119

10.6.2.	Wskazanie najwcześniejszych możliwych terminów dopuszczenia papierów wartościowych do obrotu, o ile są znane	120
10.6.3.	Wszystkie rynki regulowane lub rynki państw trzecich, rynek rozwoju mśp lub wielostronne platformy obrotu, na których, zgodnie z wiedzą emitenta, zostały już dopuszczone do obrotu papiery wartościowe tej samej klasy co papiery wartościowe, które mają być przedmiotem oferty publicznej lub dopuszczone do obrotu	120
11.	INFORMACJE DODATKOWE	121
11.1.	Zgoda na ustanowienie Programu	121
11.2.	Dostępne dokumenty	121
11.3.	Biegły rewident	121
11.4.	Podmioty zaangażowane w Ofertę	121
11.5.	Informacje pochodzące od osób trzecich	122
11.6.	Systemy rozliczeniowe	122
11.7.	Warunki ustalenia ceny i liczby Obligacji	122
11.8.	Wskaźnik referencyjny	123
11.9.	Notowanie Obligacji	123
12.	OŚWIADCZENIA PODMIOTÓW ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W PROSPEKCIE	124
12.1.	Oświadczenie Emitenta	124
12.2.	Oświadczenie Poręczyciela	125
12.3.	Oświadczenie Firmy Inwestycyjnej	126
12.4.	Oświadczenie Doradcy Prawnego	127
13.	SKRÓTY I DEFINICJE	128
14.	ZAŁĄCZNIKI.....	134
14.1	Statut Emitenta.....	134
14.2	Uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta w przedmiocie ustanowienia w Spółce V Programu Emisji Obligacji	141
14.3	Podstawowe Warunki Emisji Obligacji.....	143
14.4	Wzór formularza Ostatecznych Warunków Emisji danej serii Obligacji	174
14.5	Umowa Administrowania Zabezpieczeniami.....	180

1. OGÓLNY OPIS PROGRAMU OFERTOWEGO

Niniejszy opis Programu Emisji Obligacji („**Program**”) stanowi ogólny opis programu ofertowego w rozumieniu art. 25 ust. 1 lit. b Rozporządzenia 2019/980. Niniejszy opis zawiera podsumowanie podstawowych parametrów Programu i jest oparty na treści Prospektu, uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia nr 2 z dnia 07 sierpnia 2025 r. w sprawie ustanowienia w Spółce V Programu Emisji Obligacji oraz powinien być czytany z pozostałymi częściami Prospektu oraz wszelkimi suplementami i komunikatami aktualizującymi do niego, jak również z odpowiednimi Ostatecznymi Warunkami Emisji danej serii Obligacji.

Emitent	Olivia Fin spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Gdańsku.
Identyfikator podmiotu prawnego Emitenta (LEI)	259400WENW5S275QHM85
Strona internetowa	www[.]oliviacentre[.]com
Opis Programu	V Program Emisji Obligacji ustanowiony na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia nr 2 z dnia 07 sierpnia 2025 r. w sprawie ustanowienia w Spółce V Programu Emisji Obligacji.
Wielkość Programu	W ramach Programu mogą zostać wyemitowane Obligacje o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji nie wyższej niż 150.000.000 PLN (sto pięćdziesiąt milionów złotych) lub równowartość tej kwoty wyrażona w euro.
Firma Inwestycyjna	Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie.
Sposób sprzedaży	Obligacje będą oferowane w ramach ofert publicznych. Obligacje będą emitowane w seriach w ramach powtarzających się emisji. Informacja o szczegółowych parametrach Obligacji oferowanych do objęcia w poszczególnych seriach zostanie podana w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji.
Informacja o rodzajach inwestorów, do których kierowana będzie Oferta	Oferta będzie skierowana do Inwestorów Indywidualnych oraz Inwestorów Instytucjonalnych.
Cena emisyjna	Cena emisyjna jednej Obligacji emitowanej w ramach Programu ustalana będzie przez Emitenta odrębnie dla każdej serii Obligacji i zostanie przedstawiona w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji. Jednostkowa cena emisyjna Obligacji nie będzie wyższa niż cena maksymalna wynosząca 110% wartości nominalnej jednej Obligacji. Emitent może przewidzieć w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji możliwość opłacenia ceny emisyjnej takich Obligacji danej serii w drodze zaliczenia na jej poczet wierzytelności Inwestora z tytułu dokonywanego przez Emitenta wykupu lub nabycia w celu umorzenia posiadanych przez Inwestora obligacji Emitenta.
Waluta	Walutą emitowanych Obligacji będzie złoty polski (zł, PLN) lub euro (EUR). Waluta emisji Obligacji danej serii zostanie każdorazowo wskazana w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji. Na potrzeby obliczenia stopnia wykorzystania Programu wartość nominalna Obligacji poszczególnych serii emitowanych w EUR przeliczana będzie na PLN według średniego kursu ustalonego przez NBP w dniu poprzedzającym dzień podjęcia uchwały o emisji Obligacji danej serii.
Forma Obligacji	Obligacje będą papierami wartościowymi na okaziciela. Obligacje zostaną zarejestrowane w KDPW. Prawa z Obligacji powstaną w chwili zapisu Obligacji na Rachunkach Papierów Wartościowych lub na Rachunkach Zbiorczych lub w Rejestrze Sponsora Emisji (o ile możliwość zapisania Obligacji danej serii

	w Rejestrze Sponsora Emisji zostanie przewidziana w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji) albo – w przypadku emisji Obligacji danej serii z udziałem Agenta Emisji – w dniu zapisania ich w Ewidencji.
Zabezpieczenie Obligacji	Obligacje będą emitowane jako papiery wartościowe zabezpieczone, przy czym zabezpieczenia Obligacji zostały szczegółowo określone w pkt. 9 Prospektu oraz pkt. 14 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji.
Świadczenie z Obligacji	Z tytułu Obligacji Emitent zobowiązany będzie do spełnienia na rzecz Obligatariuszy wyłącznie świadczeń pieniężnych, tj. zapłaty wartości nominalnej Obligacji w związku z ich wykupem, odsetek od Obligacji, a w przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta – również Premii (o ile wypłata takiej Premii zostanie przewidziana w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji). Spełnienie przez Emitenta świadczeń z tytułu odsetek będzie następowało w datach płatności odsetek, określonych oddzielnie dla każdej serii Obligacji. Po upływie ostatniego Okresu Odsetkowego Obligacje nie będą oprocentowane.
Oprocentowanie Obligacji	Oprocentowanie Obligacji zostanie określone oddzielnie dla każdej serii Obligacji. Oprocentowanie może zostać ustalone jako stałe lub jako zmienne w oparciu o wskazaną w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji Stopę Bazową powiększoną o Marżę, której wysokość lub sposób ustalenia zostanie wskazana w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji. Stopę bazową Obligacji o oprocentowaniu zmiennym stanowić będzie: (i) w przypadku Obligacji danej serii emitowanych w PLN – wskaźnik referencyjny WIBOR lub inny wskaźnik referencyjny, który może zastąpić WIBOR dla depozytów denominowanych w PLN, a (ii) w przypadku Obligacji danej serii emitowanych w EUR – stopa procentowa EURIBOR lub inna stawka referencyjna, która może zastąpić EURIBOR dla depozytów denominowanych w EUR.
Wykup Obligacji	Okres zapadalności Obligacji zostanie określony oddzielnie dla każdej serii Obligacji. Okres zapadalności dla każdej serii Obligacji podany zostanie w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji, przy czym Dzień Wykupu Obligacji danej serii przypadać będzie nie później niż 5 lat od Dnia Emisji Obligacji takiej serii. Wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę kwoty pieniężnej w wysokości wartości nominalnej Obligacji.
Wcześniejszy wykup Obligacji	W przypadku wystąpienia zdarzenia określonego w art. 74 ust. 2 lub 3 Ustawy o Obligacjach, Obligacje, na żądanie Obligatariusza, podlegają natychmiastowemu wykupowi. W przypadku wystąpienia zdarzenia określonego w art. 74 ust. 4 i 5 Ustawy o Obligacjach, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi. Obligatariusze są uprawnieni do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji na zasadach określonych w pkt. 11.3 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji. Emitent jest uprawniony do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji na zasadach określonych w pkt. 11.4 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji. W przypadku zastrzeżenia w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji obligatoryjnego, częściowego, wcześniejszego wykupu Obligacji (Obowiązkowa Amortyzacja) będzie on przeprowadzany na zasadach określonych w pkt. 12 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji.
Status Obligacji	Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, niemającym postaci dokumentu w rozumieniu art. 8 Ustawy o Obligacjach, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i terminach tam określonych.
Opodatkowanie Obligacji	Inwestorzy powinni zwrócić uwagę na to, że przepisy podatkowe Rzeczypospolitej Polskiej, a także państw, w których Inwestorzy są rezydentami podatkowymi, mogą nakładać podatki na przychody osiągnięte przez Inwestorów z tytułu

posiadania Obligacji lub nakładać na Inwestorów obowiązki informacyjne związane z posiadaniem Obligacji.

Konieczność zapłacenia podatku od przychodów z Obligacji osiągniętych przez Inwestora może spowodować, że zysk Inwestora z inwestycji w Obligacje będzie niższy niż zakładany. Ponadto, niewykonanie obowiązków informacyjnych nakładanych na Inwestora przez właściwe przepisy prawa, może spowodować nałożenie na Inwestora sankcji przewidzianej przez te przepisy.

**Notowanie i
dopuszczenie do obrotu**

Emitent zamierza ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu.

Ograniczenia oferowania

Papiery wartościowe objęte Prospektem nie będą oferowane poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej. Prospekt ani papiery wartościowe nim objęte nie były przedmiotem rejestracji, zatwierdzenia lub notyfikacji w jakimkolwiek państwie poza Rzeczpospolitą Polską. Każdy Inwestor zamieszkały bądź mający siedzibę poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej powinien zapoznać się z przepisami prawa polskiego oraz przepisami praw innych państw, które mogą się do niego stosować.

2. CZYNNIKI RYZYKA

Przed podjęciem decyzji o dokonaniu inwestycji w Obligacje potencjalni inwestorzy powinni starannie przeanalizować czynniki ryzyka przedstawione poniżej oraz inne informacje zawarte w Prospekcie. Wystąpienie jednego lub kilku z wymienionych ryzyk samodzielnie lub w połączeniu z innymi okolicznościami może mieć istotny niekorzystny wpływ, w szczególności na działalność Emitenta lub Grupy Poręczyciela, ich sytuację finansową, wyniki tej działalności oraz zdolność Spółki do spełnienia świadczeń z Obligacji i zdolność Poręczyciela do wykonania zobowiązań z tytułu Poręczenia, co z kolei może skutkować poniesieniem przez inwestorów straty równej całości lub części inwestycji w Obligacje.

Zgodnie z Rozporządzeniem Prospektowym wskazane poniżej czynniki ryzyka są kluczowymi istotnymi czynnikami ryzyka właściwymi i specyficznymi dla Emitenta i Grupy Poręczyciela oraz Oferty i notowania Obligacji w Alternatywnym Systemie Obrotu. W związku z tym nie są jedynymi czynnikami ryzyka, na które Emitent i Grupa Poręczyciela są narażeni w Dacie Prospektu. Pozostałe czynniki ryzyka obejmują ryzyka charakterystyczne generalnie dla spółek prowadzących działalność w Polsce oraz regionie Europy Środkowej, globalną ekonomię i warunki polityczne, jak również dla spółek prowadzących działalność na rynku właściwym dla Grupy Poręczyciela, a także związane z ofertami publicznymi obligacji i notowaniem obligacji w obrocie zorganizowanym na terenie Unii Europejskiej. Podejmując decyzję inwestycyjną co do nabycia Obligacji, inwestorzy powinni wziąć pod uwagę również wszelkie takie inne czynniki ryzyka, gdyż ich ziszczenie się może również mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki działalności lub perspektywy rozwoju Emitenta i Grupy Poręczyciela.

Nie można wykluczyć, że z upływem czasu ryzyka określone poniżej nie będą stanowiły kompletnej ani wyczerpującej listy i w związku z tym na Datę Prospektu przedstawione poniżej ryzyka nie mogą być traktowane, jako jedyne, na które Emitent i Grupa Poręczyciela są narażeni. Grupa może być narażona na dodatkowe ryzyka i niewiadome, które nie są obecnie znane Spółce.

Istotność każdego z poniższych ryzyk została oceniona przez Emitenta w oparciu o dwa czynniki, tj.: (i) przewidywaną skalę negatywnego wpływu na Spółkę, Grupę Poręczyciela i papiery wartościowe objęte Prospektem, oraz (ii) prawdopodobieństwo jego wystąpienia. Ocena ww. czynników została przeprowadzona z wykorzystaniem skali jakościowej dla każdego z czynników: niska, średnia lub wysoka. Czynniki ryzyka są wymieniane w kolejności od najistotniejszych do najmniej istotnych.

2.1. Ryzyka dotyczące Emitenta

Ryzyko wynikające z przeznaczenia Emitenta jako spółki utworzonej w celu pozyskiwania finansowania dla działalności Grupy Poręczyciela

Emitent został utworzony jako spółka specjalnego przeznaczenia między innymi w celu pozyskiwania środków w formie emisji obligacji oraz wykorzystywania tych środków na rozwój kompleksu Olivia Centre oraz innych deweloperskich projektów nieruchomościowych. 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 obligacji wyemitowanych przez Emitenta. W konsekwencji, zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z tytułu Obligacji zależeć będzie od uzyskiwania przez Emitenta płatności, przede wszystkim, 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 z Grupy Poręczyciela realizującej dany projekt, 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 takiej spółki lub na udziałach w jej kapitale zakładowym. 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.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Ryzyko utraty płynności przez Emitenta

Głównym źródłem płynności finansowej Emitenta są środki, jakie może on uzyskać od spółek z Grupy Poręczyciela prowadzących działalność operacyjną w ramach kompleksu 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 podmiotów z Grupy Poręczyciela wobec Emitenta. 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. Ponadto, pogorszenie parametrów projektów lub zmiana polityki banków w zakresie finansowania projektów komercyjnych mogłyby utrudnić pozyskiwanie przez Grupę Poręczyciela kredytów bankowych i narazić spółki projektowe na luki płynnościowe, co mogłoby bezpośrednio przełożyć się na trudności związane z terminową obsługą Obligacji przez Emitenta. Powyższe okoliczności w połączeniu z materializacją po stronie podmiotów z Grupy Poręczyciela ryzyka wzrostu kosztów budowy, a także w powiązaniu z ryzykiem ograniczonej zdolności do refinansowania obligacji wyemitowanych przez Emitenta, może doprowadzić do problemów płynnościowych Emitenta skutkujących ograniczeniem, a w skrajnym przypadku utratą, przez Emitenta zdolności do terminowej obsługi Obligacji. Zobowiązania ogółem Emitenta w całym okresie objętym HIF stanowią prawie całość wszystkich źródeł finansowania (pasywów). Należy podkreślić, że Spółka w niewielkim stopniu generuje przepływy pieniężne z działalności operacyjnej, a przede wszystkim finansuje się środkami pozyskanymi z emisji obligacji.

Poniżej została przedstawiona analiza luki płynności, stanowiąca różnicę wartości aktywów i zobowiązań finansowych Emitenta zapadalnych i wymagalnych w określonych momentach w przyszłości według stanu na 30 czerwca 2025 r.

tys. zł	Okres zapadalności						Razem
	30.06.2025	II połowa 2025	2026	2027	2028	2029	
Środki pieniężne na dzień 30.06.2025 oraz							
A środki z podwyższenia kapitału zakładowego (seria F w 2025)	31 741	0	0	0	0	0	31 741
B Kaucje dot. dotychczasowych emisji obligacji zdeponowane na rzecz Administratora Zabezpieczenia na 30.06.2025	0	0	0	80	0	0	80
Saldo/zapadalność/zobowiązań z tytułu emisji obligacji na dzień 30.06.2025 (kapitał)	0,00	0,00	(73 325)	(80 298)	(109 537)	(39 896)	(303 056)
Odsetki od obligacji naliczone na 30.06.2025		(4 983)					(4 983)
Zobowiązania krótkoterminowe (pozostałe) na dzień 30.06.2025		(36)					(36)
C Zobowiązania na dzień 30.06.2025	0,00	(5 019)	(73 325)	(80 298)	(109 537)	(39 896)	(308 075)
D Nadwyżka (niedobór/luka płynnościowa) na dzień 30.06.2025 D=A+B+C	31 741	(5 019)	(73 325)	(80 218)	(109 537)	(39 896)	(276 254)
Należności z tytułu obligacji:	0	0	0	0	0	13 405	13 405
- wyemitowanych przez jednostki powiązane	0	0	0	0	0	13 405	13 405
- wyemitowanych przez jednostki niepowiązane	0	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu pożyczek	0	1 324	0	0	26 707	228 029	256 060
- od jednostek powiązanych	0	0	0	0	26 707	228 029	254 736
- od jednostek niepowiązanych	0	1 324	0	0	0	0	1 324
Należności krótkoterminowe (pozostałe) na dzień 30.06.2025 (inne niż kaucje na rzecz Administratora Zabezpieczenia)	0	340	0	0	0	0	340
E Należności na dzień 30.06.2025 (inne niż kaucje na rzecz Administratora Zabezpieczenia)	0	1 664	0	0	26 707	241 434	269 805
F Nadwyżka (niedobór/luka płynnościowa) na dzień 30.06.2025 F=D+E	31 741	(3 355)	(73 325)	(80 218)	(82 830)	201 538	(6 449)
Skumulowana Nadwyżka (niedobór/luka płynnościowa) na dzień 30.06.2025	31 741	28 386,22	(44 939)	(125 157)	(207 987)	(6 449)	
G Szacunkowe koszty odsetek od obligacji w kolejnych okresach	0,00	(13 956)	(25 001)	(14 499)	(10 184)	(1 126)	(64 767)

H	Szacowane otrzymane spłaty naliczonych odsetek od udzielonych pożyczek/objętych obligacji spółek projektowych	0	1	0	0	8 670	133 122	141 793
I	Nadwyżka (niedobór/luka płynnościowa) na dzień 30.06.2025 I=F+G+H	31 741	(17 310)	(98 326)	(94 717)	(84 343)	333 534	70 578
	Skumulowana Nadwyżka (niedobór/luka płynnościowa) na dzień 30.06.2025	31 741	14 431,41	(83 895)	(178 612)	(262 955)	70 578	
J	Potencjalna i szacowana minimalna wartość emisji wymagana dla utrzymania nadwyżki płynności oraz oczekiwana spłata w kolejnych okresach. Rzeczywiste wartości emisji jak również moment emisji mogą różnić się od przedstawionych.	0	0	105 000	110 000	110 000	(310 000)	15 000
K	Szacowane koszty odsetek od powyższych emisji	0,00	0,00	(7 896)	(17 764)	(27 708)	(29 380)	(82 748)
L	Nadwyżka (niedobór/luka płynnościowa) na dzień 30.06.2025 L=I+J+K	31 741	(17 310)	(1 222)	(2 481)	(2 051)	-5 846	2 830
	Skumulowana Nadwyżka (niedobór/luka płynnościowa) na dzień 30.06.2025	31 741	14 431	13 209	10 728	8 677	2 830	

Źródło: Dane zarządcze Emitenta

Wystąpienie powyższego czynnika ryzyka może mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową Emitenta.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.2. Ryzyka dotyczące Grupy Poręczyciela

Ryzyko utraty płynności przez Poręczyciela

Poręczyciel jest spółką o charakterze holdingowym kontrolującym Emitenta oraz Spółki Zależne, które prowadzą działalność operacyjną w ramach kompleksu Olivia Centre. Głównym aktywem Poręczyciela są zatem odpowiednio akcje i udziały podmiotów należących do Grupy Poręczyciela. Jednocześnie Poręczyciel – jako podmiot udzielający zabezpieczenia spłaty finansowania zaciąganego przez podmioty z Grupy Poręczyciela – jest i będzie narażony na ryzyko konieczności spłaty części lub całości finansowania obcego pozyskanego przez podmioty z Grupy Poręczyciela w sytuacji braku ich zdolności do spłaty tych zobowiązań, w szczególności w przypadku ziszczenia się ryzyk charakterystycznych dla działalności Grupy Poręczyciela.

Wobec nieposiadania przez Poręczyciela płynnych aktywów istotnych w skali przyszłego zobowiązania z Obligacji, które – w razie konieczności – mogłyby służyć uregulowaniu zobowiązań Poręczyciela wynikających z Poręczenia, w przypadku konieczności uregulowania zobowiązań wynikających z Obligacji przez Poręczyciela musiałby on, w zależności od możliwej do uzyskania ceny: (i) dokonać sprzedaży części lub wszystkich kontrolowanych przez siebie aktywów (akcje lub udziały Spółek Zależnych), lub (ii) pozyskać finansowanie obce, którego zabezpieczeniem najprawdopodobniej byłaby część lub całość ww. aktywów. W przypadku: (i) braku możliwości relatywnie szybkiej sprzedaży posiadanych aktywów po cenie wystarczającej na wywiązanie się z Poręczenia, lub (ii) braku możliwości pozyskania finansowania obcego, spłata zobowiązań z tytułu Obligacji przez Poręczyciela może się istotnie opóźnić lub okazać niemożliwa.

Wystąpienie powyższego czynnika ryzyka może mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową Grupy Poręczyciela i wyniki jej działalności. Poręczyciel ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Ryzyko wzrostu ponoszonych przez Grupę kosztów finansowania wynikające z potencjalnego wzrostu stóp procentowych lub zmiany kursów walutowych

Spółki z Grupy Poręczyciela 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 podmiotów z Grupy Poręczyciela (w tym kredyty inwestycyjne) oprocentowana jest w oparciu o stopę procentową EURIBOR, podczas gdy obligacje emitowane przez Emitenta o kuponie zmiennym oparte są standardowo o wskaźnik WIBOR. Ze względu na rosnący udział finansowania dłużnego w strukturze finansowania Grupy Poręczyciela, ewentualny dalszy wzrost rynkowych stóp procentowych wpłynąłby niekorzystnie na ponoszone przez Grupę Poręczyciela koszty finansowe, a tym samym przełożyłby się na pogorszenie wyników finansowych Grupy Poręczyciela. Dodatkowo z uwagi na fakt, iż Grupa Poręczyciela finansuje swoją działalność emitowanymi obligacjami i kredytami opartymi na zmiennej stopie

procentowej, zmiany stóp będą miały również bezpośrednie przełożenie na wyniki finansowe. Cykl podwyżek stóp procentowych z lat 2022-2023 wpływa na wzrost kosztów finansowych ponoszonych przez Grupę Poręczyciela.

Pomimo, że Grupa prowadzi aktywną politykę hedgingową, tj. stosuje częściowe zabezpieczanie stóp procentowych na poziomie co najmniej 70% ekspozycji kredytu, nie można założyć, że takie zabezpieczenia okażą się wystarczające.

Jednocześnie większość zobowiązań odsetkowych podmiotów z Grupy Poręczyciela denominowana jest w EUR (z wyjątkiem zobowiązań z tytułu obligacji emitowanych przez Emitenta). Istotna deprecjacja kursu EUR 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. Należy podkreślić, że kwoty czynszów są denominowane w euro i niemal wszystkie są opłacane w tej walucie.

Wystąpienie powyższego czynnika ryzyka może mieć istotny negatywny wpływ na działalność Grupy Poręczyciela, jej sytuację finansową i wyniki działalności. Poręczyciel ocenia istotność ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako wysokie.

Ryzyko odroczonego terminu zwrotu środków finansowych charakterystyczne dla działalności deweloperskiej związane z długim okresem realizacji projektów nieruchomościowych

Grupa Poręczyciela prowadzi działalność deweloperską, której główną cechą jest konieczność zaangażowania znacznych środków o odroczonym terminie zwrotu. Okres prowadzenia projektu od momentu rozpoczęcia do chwili rozpoczęcia generowania przychodów z tytułu najmu powierzchni lub sprzedaży nieruchomości jest wydłużony, a w tym czasie projekty te nie generują żadnych przychodów. Brak popytu na najem lub długotrwałe opóźnienie w sprzedaży lokalu, w szczególności przy niekorzystnej sytuacji makroekonomicznej, może skutkować nieodzyskaniem części lub całości zainwestowanych środków. W związku z tym moment uzyskania przychodów może być znacznie oddalony w stosunku do poniesionych nakładów na realizację danego projektu. Ponadto długi okres realizacji projektu powoduje, że szacunki kosztów inwestycji oraz przyszłych przychodów z projektu są obciążone większym ryzykiem błędu. Koszty takich projektów mogą ulegać zmianie wskutek wielu czynników, do których należą między innymi: (i) zmiany zakresu projektu oraz zmiany w projekcie architektonicznym, (ii) wzrost cen materiałów budowlanych, (iii) niedobór wysoko wykwalifikowanych pracowników lub wzrost kosztów ich zatrudnienia, oraz (iv) niewykonanie prac przez wykonawców w uzgodnionych terminach i w uzgodnionym standardzie. Każda zmiana wielkości, wyceny lub innych właściwości projektów, opóźnienie w technicznej realizacji projektów, przekroczenie kosztów założonych w budżecie spowodowane niekorzystnymi warunkami pogodowymi, niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego, lub inne nieprzewidziane trudności techniczne, mogą spowodować wzrost kosztów lub utratę przychodów z projektów, zablokowanie środków np. zainwestowanych w kupno gruntu, a nawet brak możliwości zakończenia danego projektu. Długi okres realizacji inwestycji może stanowić istotne zagrożenie dla płynności finansowej Grupy Poręczyciela.

Każda z powyższych okoliczności może mieć negatywny wpływ na działalność Grupy Poręczyciela, jej sytuację finansową i wyniki działalności. Poręczyciel ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Ryzyko wzrostu cen lub ograniczenia dostępności kluczowych materiałów i usług budowlanych, w tym w związku z inwazją Rosji w Ukrainie

Spółki z Grupy Poręczyciela realizujące projekt Olivia Centre zawierają umowy z wykonawcami robót budowlanych na wykonanie projektów deweloperskich. Ryzyko wzrostu cen materiałów i wykonawstwa zależy przede wszystkim od koniunktury na rynku zewnętrznym. Jednym z kluczowych czynników determinujących wysokość nakładów ponoszonych na realizację projektu są: (i) ceny materiałów budowlanych, w znacznej mierze determinowane istniejącą podażą, cenami transportu oraz energii elektrycznej, stanowiącej istotną część kosztów produkcji, m.in. stali, cementu i szkła, oraz (ii) ceny usług budowlanych, determinowane, m.in. kosztami pracy, stanowiącymi pochodną dostępności wykwalifikowanych pracowników. Wzrost kosztów pracy lub cen materiałów budowlanych może zatem wpłynąć negatywnie, zarówno na faktyczne wykonanie budżetów aktualnie realizowanych i planowanych projektów. Koszty realizacji projektu wyższe od oczekiwanych mogą negatywnie wpłynąć na możliwość komercjalizacji obiektu z zachowaniem rentowności oczekiwanej przez Grupę Poręczyciela, a zatem na wyniki osiągnięte na sprzedaży obiektu po jego komercjalizacji. Niekorzystnie na przebieg

realizacji projektów mogą wpłynąć również okresowe ograniczenia dostępności kluczowych materiałów lub usług budowlanych.

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 wynikający m. in. z rosnących cen energii, co z kolei może przełożyć się w sposób istotny na koszty realizacji inwestycji prowadzonych przez Grupę Poręczyciela.

Realizacja ryzyka wzrostu cen lub ograniczenie dostępności kluczowych materiałów i usług budowlanych może mieć negatywny wpływ na wysokość wyników finansowych, rentowność, sytuację finansową lub przepływy Grupy Poręczyciela. Poręczyciel ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Ryzyko związane z modelem finansowania działalności Grupy Poręczyciela

Działalność deweloperska, którą prowadzi Grupa Poręczyciela, wymaga znaczących nakładów początkowych na zakup gruntów i pokrycie kosztów budowy, infrastruktury i projektu. W związku z tym, Grupa Poręczyciela, aby kontynuować rozwój swojej działalności, potrzebuje znaczących środków finansowych, a potrzeby te są zaspokajane zewnętrznym finansowaniem pozyskiwanym od banków oraz z tytułu emisji obligacji. Obligacje emitowane są przez Emitenta na okres co najmniej 3 lat. Środki na wykup obligacji pochodzą ze środków pozyskanych przez Emitenta ze spłat pożyczek lub obligacji, które stanowiły jego aktywa, nadwyżek oraz dodatkowych środków pieniężnych pochodzących od Grupy lub wpływów z emisji obligacji. Kredyty udzielane są przez banki zwykle na okres około 5 lat, w trakcie którego spłacona zostaje jedynie część pozyskanego finansowania. Konsekwencją takiego sposobu finansowania inwestycji jest konieczność negocjacji kredytu z tym samym lub nowym bankiem co kilka lat. Brak możliwości odnowienia kredytu lub jego refinansowania w innym banku wpłynęłyby w sposób istotny na płynność Grupy Poręczyciela, a w przypadku niewystarczających środków pieniężnych na spłatę kredytu, mógłby wymagać sprzedaży aktywów Grupy Poręczyciela. Zdolność Grupy Poręczyciela do pozyskiwania finansowania dłużnego uzależniona jest od wielu czynników, a w szczególności od warunków rynkowych, które są poza kontrolą Grupy Poręczyciela. W przypadku trudności z pozyskaniem finansowania, skala rozwoju Grupy Poręczyciela oraz tempo realizacji celów strategicznych może odbiegać od pierwotnych założeń. Nie jest pewne, czy Grupa Poręczyciela będzie w stanie uzyskać lub odnowić wymagane finansowanie ani czy środki zostaną pozyskane na warunkach korzystnych dla Grupy Poręczyciela.

Wystąpienie powyższego czynnika ryzyka może mieć istotny negatywny wpływ na działalność Grupy Poręczyciela, jej sytuację finansową i wyniki działalności. Poręczyciel ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Ryzyko związane z koncentracją prowadzonej działalności na jednym kompleksie biurowym

Działalność Grupy Poręczyciela koncentruje się na kompleksie biznesowym Olivia Centre w Gdańsku (Oliwie), a przychody i zyski generowane przez Grupę w istotnej mierze uzależnione są od procesu komercjalizacji powierzchni w tym projekcie. Wynajem powierzchni użytkowej w obiektach wchodzących w skład kompleksu w dużym stopniu zależy zaś od ogólnej sytuacji gospodarczej i sytuacji na trójmiejskim rynku nieruchomości.

Pojawienie się konkurencyjnych podmiotów na lokalnym rynku, wydawanie nowych pozwoleń na budowę, rozpoczynanie podobnych inwestycji, włączanie do oferty kolejnych obiektów i zwiększona podaż powierzchni biurowej mogą wpłynąć na zmniejszenie atrakcyjności podstawowej oferty Grupy Poręczyciela, zaostrezenie konkurencji o potencjalnego najemcę, presję na obniżanie czynszów, a w efekcie także odpływ klientów do innych obiektów. Dodatkowo utworzenie się innych ośrodków naukowo-biznesowych na północy Polski może bezpośrednio wpłynąć na popyt ze strony najemców, którzy będą otwierać lub przenosić działalność do takich nowych centrów.

Działalność Grupy Poręczyciela skoncentrowana w kompleksie Olivia Centre ogranicza możliwości reagowania na zmiany w otoczeniu konkurencyjnym. W efekcie ograniczony zasób alternatywnych źródeł przychodów przekłada się na zwiększoną podatność wyników Grupy na zmiany w segmencie nieruchomości komercyjnych, jak również na sytuację na lokalnym rynku i sytuację finansową najemców.

Rozpoczęta w 2022 r. dywersyfikacja działalności Grupy Poręczyciela, w tym budowanie kompetencji w segmencie mieszkaniowym, a w przyszłości również wyjście na nowe rynki, jest procesem długotrwałym, którego efekty są trudne do oszacowania.

Wystąpienie opisanych czynników może mieć istotny negatywny wpływ na działalność Grupy Poręczyciela, jej sytuację finansową i wyniki działalności. Poręczyciel ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Ryzyko braku nowych najemców lub niewypłacalności najemców

Decyzja o rozpoczęciu nowego projektu przez Grupę Poręczyciela wiąże się z założeniem osiągnięcia pewnego (wewnętrznie zdefiniowanego w zależności od projektu) poziomu wstępnego wynajmu przed rozpoczęciem procesu budowlanego. Wymagany poziom jest zależny od różnych parametrów zazwyczaj wynikających z (dużej) skali projektu, zmieniającej się sytuacji rynkowej lub rodzaju przedsięwzięcia. Pomimo, że płatność należności z tytułu umów najmu jest zabezpieczana (np. poprzez depozyty) nie można wykluczyć, że niektórzy najemcy staną się niewypłacalni lub z innych powodów zaprzestaną regulowania należności z tytułu najmu. Pomimo osiągnięcia wstępnego poziomu wynajmu nie można wykluczyć, że z uwagi na potencjalną lukę popytu ze strony nowych najemców jego poziom po zakończeniu budowy będzie niewystarczający dla osiągnięcia satysfakcjonującego poziomu.

Pozyskiwanie najemców jest w silny sposób skorelowane z sytuacją gospodarczą i sytuacją na rynku nieruchomości. Zwiększony poziom pustostanów na rynku, wysoka konkurencja i zaostrzone warunki finansowania przez banki mogą wpłynąć na skłonność niektórych deweloperów do obniżania stawek czynszu w swoich projektach dla wypełnienia postanowień umownych. Spadek czynszów najmu może negatywnie wpłynąć na możliwość wynajmu nieruchomości i przychodowość projektów realizowanych przez Grupę Poręczyciela.

Wartość projektów nieruchomościowych przeznaczonych do wynajmu zależy od poziomu wynajmu danego projektu, okresu obowiązywania umów najmu, jak również od zdolności finansowej najemców. Jeżeli dla realizowanych i planowanych projektów Grupa Poręczyciela nie będzie w stanie pozyskać odpowiednich najemców, posiadających dobrą kondycję finansową i zamierzających zawrzeć długoterminowe umowy najmu, a dla projektów utrzymywanych w portfelu przedłużyć okresy najmu wygasających umów najmu na korzystnych warunkach, może mieć to istotny niekorzystny wpływ na wartość rynkową portfela nieruchomości Grupy Poręczyciela. W przypadku niektórych projektów Grupy Poręczyciela ryzyko nieprzedłużenia okresu najmu na korzystnych warunkach ma szczególne znaczenie w odniesieniu do kluczowych najemców, którzy zajmują większość dostępnej powierzchni biurowej.

Wystąpienie powyższego czynnika ryzyka może mieć istotny negatywny wpływ na działalność Grupy Poręczyciela, jej sytuację finansową i wyniki działalności. Poręczyciel ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Ryzyko niekorzystnych zmian stóp kapitalizacji w sektorze PRS oraz w sektorze biurowym wpływających na płynność i spadek wartości nieruchomości Grupy

Rynek PRS (*Private Rented Sector*) w Polsce znajduje się na początkowym etapie rozwoju, a zasoby jednostek mieszkalnych na tym rynku nadal są niewielkie, choć spodziewany jest wzrost w tym zakresie. Wczesna faza rozwoju rynku PRS w Polsce daje inwestorowi możliwość uzyskania wysokiej stopy zwrotu z inwestycji. Jednocześnie, z uwagi na korzystniejsze stopy zwrotu z inwestycji na rynku PRS w Polsce niż w krajach Europy Zachodniej, można spodziewać się dynamicznych inwestycji w tym sektorze, co w perspektywie kilku lat może przełożyć się na większą dostępność jednostek mieszkalnych, co będzie miało prawdopodobnie negatywny wpływ na wysokość stopy kapitalizacji. Z kolei sektor biurowy należy do grona już rozwiniętych sektorów w Polsce, na który wpływ mają warunki rynkowe mogące ulec pogorszeniu, takie jak spadek popytu na najem powierzchni czy też wzrost podaży konkurencyjnych powierzchni biurowych. Zmiana wysokości wpływów środków z wynajmu powierzchni biurowych może przełożyć się na spadek stóp kapitalizacji w tym sektorze, a w konsekwencji na płynność Grupy.

Ponadto, na wartość stopy kapitalizacji wpływ mają również stopy procentowe. Zgodnie z deklaracjami NBP, stopy procentowe, które w okresie ich wysokich wartości znacznie ograniczały siłę nabywczą na rynku mieszkaniowym, powinny w najbliższych okresach utrzymywać się na stałym, niższym poziomie z uwagi na istotny wzrost niepewności dotyczący tempa dezinflacji w kolejnych kwartałach. Grupa nie może wykluczyć, że oczekiwania inwestorów w sektorze PRS co do stopy kapitalizacji mogą wzrosnąć, co wpłynie negatywnie na wartość projektów inwestycyjnych na rynku PRS, w tym projektów realizowanych przez Grupę. W odniesieniu do sektora nieruchomości biurowych, Grupa nie może całkowicie wykluczyć wzrostu oczekiwanych stóp kapitalizacji nieruchomości chociażby na skutek zmiany poziomu stopy wolnej od ryzyka. Należy mieć na uwadze, że wahania poziomów stóp kapitalizacji w sektorze PRS oraz w sektorze biurowym mogą pojawiać się okresowo

lub utrzymać się przez dłuższy czas z uwagi na ich zależność od czynników makroekonomicznych. Dodatkowo, niekorzystna zmiana wycen nieruchomości Grupy może mieć wpływ na naruszenie warunków umów kredytowych zawartych przez Grupę (kowenanty), co w konsekwencji może wpłynąć na płynność Grupy, w przypadku postawienia przez kredytodawców zobowiązań w stan wymagalności.

Wystąpienie powyższego czynnika ryzyka może mieć istotny negatywny wpływ na działalność Grupy Poręczyciela, jej sytuację finansową i wyniki działalności. Poręczyciel ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

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 takich 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, brak 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. popełnienia błędów projektowych czy błędów w procedurach. Dodatkowo, warunkiem udanej realizacji każdego projektu, poza zapewnieniem infrastruktury wymaganej prawem, jest sprostanie oczekiwaniom przyszłych najemców, klientów i inwestorów. Na wzrost kosztów realizacji projektu mogą również wpłynąć oczekiwania lokalnych władz w zakresie wykonania odpowiedniej infrastruktury w ramach prac związanych z projektem budowlanym lub wykonania – na koszt Grupy Poręczyciela – infrastruktury, która nie jest niezbędna z punktu widzenia projektu budowlanego, ale jej wykonanie może być oczekiwane jako wkład Grupy Poręczyciela w poprawę warunków funkcjonowania społeczności lokalnej.

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 Grupy Poręczyciela, jednak rozszerzenie zakresu działalności o nowy segment może wiązać się również z dodatkowymi ryzykami specyficznymi dla tej branży, takimi jak ryzyko związane ze zdolnością kredytową potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych czy ryzyko niskiego popytu na najem powierzchni mieszkalnych. Pomimo pozytywnych wyników analiz prawnych i technicznych przeprowadzonych przed nabyciem nieruchomości, nie można wykluczyć braku możliwości stworzenia infrastruktury niezbędnej dla realizacji projektu lub wzrostu kosztów jej stworzenia lub opóźnień w jej tworzeniu, co może powodować wzrost kosztów realizacji projektu lub jego przesunięcie w czasie, a w skrajnym przypadku – brak możliwości jego ukończenia.

Wystąpienie powyższego czynnika ryzyka może mieć istotny negatywny wpływ na działalność Grupy Poręczyciela, jej sytuację finansową i wyniki działalności. Poręczyciel ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Ryzyko opóźnienia lub uniemożliwienia realizacji przez Grupę Poręczyciela projektów wobec konieczności przeprowadzenia postępowań administracyjnych niezbędnych do rozpoczęcia i realizacji projektu

Działalność Grupy Poręczyciela w zakresie inwestycji budowlanych wiąże się z koniecznością uzyskania stosownych decyzji i zezwoleń administracyjnych. Grupa Poręczyciela musi uzyskiwać decyzje dotyczące m.in. ustalenia sposobu przeznaczenia nieruchomości, na której ma zostać zrealizowany projekt, określenia środowiskowych warunków jego realizacji, zatwierdzenia projektu budowlanego, w tym decyzji o warunkach zabudowy dla nieruchomości nieobjętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, pozwolenia na budowę czy zaświadczenia o samodzielności lokalu. Proces inwestycyjny może wiązać się z koniecznością dokonania dodatkowych uzgodnień, uzyskania opinii czy zgody właścicieli lub posiadaczy sąsiednich nieruchomości. Po zakończeniu procesu budowlanego konieczne jest uzyskanie pozwolenia na użytkowanie. Spełnianie warunków prawno-administracyjnych może wiązać się z koniecznością zmian w dokumentacji projektu lub przedstawiania dodatkowych opinii czy analiz, co może wpłynąć na opóźnienie lub uniemożliwienie realizacji projektów. Ponadto uzyskiwanie stosownych aktów administracyjnych wiąże się z często długotrwałymi

postępowaniami administracyjnymi, co powoduje powstanie ryzyka braku możliwości zakończenia poszczególnych faz inwestycji w zakładanych przez Grupę Poręczyciela terminach.

Dodatkowo zasady zagospodarowywania nieruchomości mogą podlegać okresowym zmianom. Stąd nie można wykluczyć, że po nabyciu nieruchomości przez Grupę Poręczyciela sposób jej dopuszczalnego zagospodarowania zostanie zmieniony lub ograniczony. Wystąpienie takiej okoliczności może być wynikiem m.in. zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zmian otoczenia nieruchomości (np. poprzez lokalizację na sąsiednich nieruchomościach inwestycji ograniczających, choćby w sposób faktyczny, sposób korzystania z nabytej nieruchomości), zmianami przepisów prawa dotyczących zagospodarowania nieruchomości, czy też obciążeniem nabytej nieruchomości służebnościami na rzecz sąsiednich nieruchomości (zwłaszcza w postaci służebności drogi koniecznej). Może to utrudnić, opóźnić lub nawet uniemożliwić realizację projektów.

Wystąpienie powyższego czynnika ryzyka może mieć istotny negatywny wpływ na działalność Grupy Poręczyciela, jej sytuację finansową i wyniki działalności. Poręczyciel ocenia istotność ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Ryzyko przejęcia udziałów i akcji podmiotów z Grupy Poręczyciela

Poręczyciel jest spółką holdingową kontrolującą wszystkie spółki wchodzące w skład Grupy, które to odpowiedzialne są za prowadzenie działalności operacyjnej Olivii Centre. Potrzeby finansowe Grupy realizowane są poprzez zewnętrzne źródła finansowania, do których należą kredyty bankowe oraz emisje obligacji. Z uwagi na sposób finansowania oraz refinansowania kosztów projektów Grupy Poręczyciela na zabezpieczenie udzielonych kredytów, na rzecz banków ustanowione zostały zastawy na akcjach i udziałach kredytobiorców będących spółkami celowymi należącymi do Grupy.

Istnieje wobec tego ryzyko utraty kontroli Poręczyciela nad spółkami z Grupy. Banki finansujące mają możliwość przejęcia przedmiotu zastawu na własność, sprzedaży przedmiotu zastawu w drodze przetargu publicznego lub w drodze sprzedaży zgodnie z zasadami odnoszącymi się do wykonywania zastawów finansowych. Nie można wykluczyć sytuacji, w której utrata kontroli przez Poręczyciela nad którąś ze spółek projektowych wskutek wykonania uprawnień wynikających z ww. zastawów spowoduje brak możliwości regulowania zobowiązań z tytułu obligacji.

Wystąpienie powyższego ryzyka może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową i operacyjną Grupy Poręczyciela. Poręczyciel ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Ryzyko dotyczące cen transferowych

Z racji charakteru działalności oraz struktury Grupy Poręczyciela, pomiędzy podmiotami Grupy są zawierane transakcje gospodarcze określane mianem transakcji z podmiotami powiązanymi. Transakcje te mogą podlegać badaniu przez organy podatkowe, zarówno polskie, jak i holenderskie. W przypadku każdego badania kluczowym jego kryterium jest analiza zgodności parametrów finansowych i pozafinansowych z tzw. warunkami rynkowymi. Szczegółowe informacje ilościowe i jakościowe w zakresie transakcji Grupy Poręczyciela są każdorazowo przedstawiane przez Grupę Poręczyciela w jej skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych.

Poręczyciel nie może wykluczyć, że prowadzona dla Grupy Poręczyciela dokumentacja cen transferowych może zostać zakwestionowana przez organy skarbowe przeprowadzające kontrole podatkowe w Grupie Poręczyciela. Może to z kolei doprowadzić w konsekwencji do zmiany naliczonej przez Grupę Poręczyciela podstawy dochodu do opodatkowania i konieczności zapłaty dodatkowego podatku wraz z odsetkami za zwłokę oraz z ewentualnymi karami administracyjnymi. Wystąpienie istotnych różnic między Grupą Poręczyciela a organami podatkowymi w zakresie ustalenia dochodu podatkowego na gruncie transakcji o znaczącej dla Grupy Poręczyciela wartości może mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową i wyniki działalności Grupy.

Poręczyciel ocenia istotność ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Ryzyko związane z finansowaniem przez Grupę Poręczyciela podmiotów spoza Grupy Poręczyciela

Podmioty z Grupy Poręczyciela udzielają również finansowania dla projektów znajdujących się poza Grupą Poręczyciela, których beneficjentem rzeczywistym jest Pan Maciej Grabski będący jednocześnie beneficjentem rzeczywistym Emitenta i całej Grupy Poręczyciela. Saldo należności Grupy Poręczyciela wobec takich podmiotów wynosiło na 31 grudnia 2023 r. 23.292 tys. EUR, natomiast na 31 grudnia 2024 r. 24.448 tys. EUR. Nie można wykluczyć, że w kolejnych okresach salda te ulegną zwiększeniu. Istnieje ryzyko, że zbyt wysoki poziom

udzielonego w ten sposób finansowania może w przyszłości generować krótkookresowe i przejściowe zmniejszenie możliwości finansowania podmiotów i projektów Grupy Poręczyciela.

Wystąpienie powyższego czynnika ryzyka może mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową Grupy Poręczyciela i wyniki jej działalności. Poręczyciel ocenia istotność ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.3. Ryzyka związane z Obligacjami, ofertą Obligacji i obrotem Obligacjami

Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z tytułu Obligacji przez Emitenta

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

Odsetki mogą także nie zostać wypłacone na skutek zajęcia środków pieniężnych Emitenta w egzekucji prowadzonej przeciwko Emitentowi.

Dodatkowo Warunki Emisji zawierają szereg klauzul, których naruszenie daje prawo Obligatariuszowi (po podjęciu określonych działań) do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez Emitenta. W szczególności istnieje ryzyko, że w przypadku zgłoszenia takiego żądania, Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków na jego realizację.

W przypadku niewypłacalności Emitenta oraz w przypadku jego upadłości lub restrukturyzacji Obligatariusz może nie odzyskać całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje. Emitent może stać się niewypłacalny, jeżeli utraci zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych albo gdy jego zobowiązania pieniężne będą przekraczać wartość jego majątku. W sytuacji niewypłacalności może zostać ogłoszona upadłość Emitenta. W takiej sytuacji spłata jego zobowiązań, w tym zobowiązań z tytułu Obligacji, będzie podlegała regulacjom Prawa Upadłościowego. Przepisy te uniemożliwiają również skuteczną realizację przez Obligatariuszy uprawnienia do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. Skutkiem ogłoszenia upadłości Emitenta będzie natychmiastowa wymagalność jego zobowiązań, w tym zobowiązań z Obligacji. Wierzyciele będą zaspokajani na zasadach i w kolejności wskazanej w przepisach Prawa Upadłościowego. Zgodnie z tymi przepisami, wierzytelności z Obligacji będą zaspokajane po zaspokojeniu m.in. kosztów postępowania upadłościowego, należności pracowników powstałych przed ogłoszeniem upadłości, składek na ubezpieczenie społeczne za 3 (trzy) ostatnie lata przed ogłoszeniem upadłości.

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

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

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

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie – powyższy czynnik ryzyka dotychczas nie zmaterializował się w odniesieniu do Emitenta.

Ryzyko wynikające z charakteru Poręczenia jako zabezpieczenia Obligacji

Poprzez udzielenie Poręczenia Poręczyciel zobowiąże się do spełnienia świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji, jeżeli Emitent takiego świadczenia nie spełni lub spełni je nienależycie, oraz po wezwaniu Poręczyciela do zapłaty przez Administratora Zabezpieczeń. W przypadku opóźnienia się przez Emitenta w spełnieniu świadczeń pieniężnych wynikających z Warunków Emisji, Poręczyciel odpowiadać będzie za dług Emitenta z tytułu Obligacji jak dłużnik solidarny.

Poręczenie stanowi zabezpieczenie o charakterze osobistym, co oznacza, że Poręczyciel ponosić będzie odpowiedzialność za swoje zobowiązania z tytułu Poręczenia z całego swojego majątku, z zastrzeżeniem maksymalnej kwoty odpowiedzialności Poręczyciela równej 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji, przy czym nie więcej niż 225.000.000 PLN (dwieście dwadzieścia pięć milionów złotych) lub równowartość tej kwoty wyrażona w euro. Poręczenie nie stanowi natomiast zabezpieczenia o charakterze rzeczowym, co oznacza, że w wyniku jego udzielenia nie dochodzi do obciążenia jakichkolwiek rzeczy lub praw na rzecz Obligatariuszy.

Mając na uwadze, że Poręczenie stanowi jedynie zobowiązanie Poręczyciela, istnieje ryzyko, że Poręczyciel takich zobowiązań nie wykona lub wykona je nienależycie. W takim przypadku zaspokojenie Obligatariuszy będzie wymagało dalszego dochodzenia ich roszczeń w postępowaniu sądowym lub postępowaniu egzekucyjnym. Brak dobrowolnego spełnienia przez Poręczyciela zobowiązań z tytułu udzielonego Poręczenia może więc opóźnić lub utrudnić zaspokojenie roszczeń Obligatariuszy z ustanowionego zabezpieczenia Obligacji. Istnieje również ryzyko, że w przypadku dochodzenia przez Obligatariuszy roszczeń z majątku Poręczyciela, jego wartość będzie niewystarczająca dla ich pełnego zaspokojenia.

Jednocześnie odpowiedzialność Poręczyciela z tytułu Poręczenia będzie ograniczona kwotowo do 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji, przy czym nie więcej niż 225.000.000 PLN (dwieście dwadzieścia pięć milionów złotych) lub równowartość tej kwoty wyrażona w euro, co oznacza, że w przypadku, gdy wartość roszczeń Obligatariuszy przekraczać będzie ww. limit kwotowy odpowiedzialności Poręczyciela, roszczenia te nie zostaną zaspokojone przez Poręczyciela w całości. Odpowiedzialność Podmiotu Zabezpieczającego z tytułu Poręczenia będzie także ograniczona czasowo – zobowiązania Poręczyciela z tytułu Poręczenia wygasną będą z dniem prawidłowego spełnienia w całości wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji wyemitowanych w okresie trwania Programu, nie później jednak niż z dniem 31 grudnia 2041 r.

Emitent ocenia istotność ryzyka jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Ryzyko nieuzyskania Europejskiego Tytułu Egzekucyjnego przeciwko Poręczycielowi

Z uwagi na fakt, że Poręczyciel posiada swoją siedzibę poza terytorium Polski, w celu usprawnienia dochodzenia wierzytelności Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do dążenia do uzyskania Europejskiego Tytułu Egzekucyjnego. Europejski Tytuł Egzekucyjny to zaświadczenie towarzyszące orzeczeniu, ugodzie sądowej lub dokumentowi urzędowemu, zapewniające swobodny przepływ takiego orzeczenia, ugody lub dokumentu w Unii Europejskiej. Dzięki uzyskaniu Europejskiego Tytułu Egzekucyjnego wierzyciel może dochodzić spłaty zaległych należności od zagranicznego dłużnika jakim jest Poręczyciel w miejscu siedziby jego działalności, a także może dochodzić spłaty w tym państwie bez konieczności uczestniczenia w odrębnym postępowaniu. Nie jest również konieczne ubieganie się o stwierdzenie wykonalności orzeczenia w państwie siedziby Poręczyciela.

Organ egzekucyjny państwa siedziby Poręczyciela może odmówić wykonania Europejskiego Tytułu Egzekucyjnego, ale wyłącznie z przyczyn wymienionych wprost w Rozporządzeniu (WE) nr 805/2004 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 21 kwietnia 2004 r. w sprawie utworzenia Europejskiego Tytułu Egzekucyjnego dla roszczeń bezspornych. Przestanki odmowy przeprowadzenia postępowania windykacyjnego zostały zawarte w art. 21 ww. rozporządzenia. Zgodnie z nim, organy egzekucyjne w państwie wykonania muszą odmówić wykonania orzeczenia, jeżeli wydanego orzeczenia nie da się pogodzić z orzeczeniem wydanym wcześniej w jakimkolwiek innym państwie, pod warunkiem że:

- wcześniejsze orzeczenie zostało wydane w odniesieniu do tego samego przedmiotu sporu i dotyczyło tych samych stron;
- wcześniejsze orzeczenie zostało wydane w państwie wykonania lub spełnia warunki konieczne dla jego uznania w państwie wykonania;
- a ponadto niemożność pogodzenia orzeczeń nie była i nie mogła być podniesiona w formie zarzutu w postępowaniu sądowym w państwie członkowskim wydania.

Poza wskazanymi przesłankami państwo wykonania może powołać się również na zasady ogólne. Oznacza to, że państwo wykonania odmówi bądź zawiesi wykonanie danego orzeczenia, jeżeli istnieją podstawy odmowy lub zawieszenia wykonania wynikające z prawa krajowego. W Polsce taką podstawą zatrzymania procesu windykacji należności jest sprzeciw dłużnika, uzasadniony tym, że dług został spłacony.

Emitent ocenia istotność ryzyka jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Ryzyko nieprawidłowego działania Administratora Zabezpieczeń

Zgodnie z Umową Administrowania Zabezpieczeniami, Administrator Zabezpieczeń zobowiązany jest podjąć czynności zmierzające do zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji w drodze wykonania (w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy) praw przysługujących Administratorowi Zabezpieczeń jako stronie umowy Poręczenia, jeżeli w terminach wynikających z Podstawowych Warunków Emisji Obligacji wierzytelności te nie zostaną zaspokojone przez Emitenta lub Poręczyciela. Szczegółowy zakres praw i obowiązków Administratora Zabezpieczeń określać będzie Umowa Administrowania Zabezpieczeniami i umowa Poręczenia.

Istnieje ryzyko, że Administrator Zabezpieczeń nie wykona lub nieprawidłowo wykona swoje obowiązki wynikające z ww. umów lub dopuści się nadużycia praw z nich wynikających, co w konsekwencji może uniemożliwić lub istotnie utrudnić dochodzenie przez Obligatariuszy zaspokojenia ich wierzytelności z ustanowionego zabezpieczenia Obligacji danej serii.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako wysoką, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Ryzyko związane ze sposobem obliczania stopy bazowej Obligacji o zmiennym Oprocentowaniu i jego ewentualną zmianą

W ramach Oferty Emitent może oferować Obligacje oprocentowane według stałej lub zmiennej stopy procentowej. Stopą Bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia Oprocentowania zmiennego dla Obligacji emitowanych w PLN będzie wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate), który jest opracowywany przez GPW Benchmark S.A., natomiast dla Obligacji emitowanych w EUR będzie to EURIBOR (Euro Interbank Offer Rate).

Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych nakłada na osoby zamierzające działać jako administratorzy wskaźników referencyjnych obowiązek uzyskania odpowiedniego zezwolenia lub rejestracji. W dniu 16 grudnia 2020 r. KNF wydała zezwolenie na prowadzenie przez GPW Benchmark S.A. działalności jako administrator wskaźników referencyjnych stóp procentowych, w tym kluczowych wskaźników referencyjnych. Na Datę Prospektu GPW Benchmark S.A. jest wpisana w rejestrze uprawnionych administratorów wskaźników referencyjnych prowadzonym przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (European Securities and Market Authority), o którym mowa w art. 36 Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych.

Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych może mieć istotny wpływ na instrumenty finansowe o zmiennej stopie procentowej, dla których stopa procentowa jest ustalana poprzez odniesienie do wskaźników referencyjnych takich jak kluczowy wskaźnik referencyjny WIBOR, w szczególności, jeśli metodologia obliczania tego wskaźnika lub inne zasady dotyczące opracowywania takiego wskaźnika referencyjnego ulegną zmianie albo jeśli wskaźnik referencyjny WIBOR przestanie być publikowany.

Zgodnie z Rozporządzeniem o Wskaźnikach Referencyjnych oraz Ustawą o Nadzorze Makroostrożnościowym, Minister właściwy do spraw instytucji finansowych jest władny do określenia, w drodze rozporządzenia, zamiennika lub zamienników kluczowego wskaźnika referencyjnego w przypadku wystąpienia określonych w Rozporządzeniu o Wskaźnikach Referencyjnych zdarzeń związanych z zaprzestaniem lub prowadzących do zaprzestania publikowania kluczowego wskaźnika referencyjnego przez jego administratora, takich jak (i) wydanie przez KNF publicznego oświadczenia lub opublikowanie przez KNF informacji, że dany kluczowy wskaźnik referencyjny nie odzwierciedla już danego rynku lub realiów gospodarczych lub (ii) wycofanie lub zawieszenie zezwolenia na prowadzenie przez dany podmiot działalności jako administrator wskaźników referencyjnych stóp procentowych. Minister właściwy do spraw instytucji finansowych określa zamiennik kluczowego wskaźnika referencyjnego uwzględniając rekomendację Komitetu Stabilności Finansowej wydawaną w oparciu o stanowisko KNF. W przypadku zaprzestania publikowania przez GPW Benchmark S.A. wskaźnika referencyjnego WIBOR, Oprocentowanie będzie zatem ustalane w oparciu o zamiennik tego wskaźnika referencyjnego określony przez Ministra właściwego do spraw instytucji finansowych. Podstawowe Warunki

Emisji Obligacji zawierają postanowienia regulujące sposób ustalenia Stopy Bazowej w przypadku zaprzestania opracowywania i publikowania przyjętego wskaźnika referencyjnego (w szczególności WIBOR).

Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych („KSNGR”) zaakceptował Mapę Drogową procesu zastąpienia wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID. Z uwagi na fakt, że na reformę wskaźników referencyjnych składa się bardzo wiele wzajemnie powiązanych elementów, proces ten będzie rozłożony w czasie. W październiku 2023 r. KSNGR podjął decyzję o zmianie maksymalnych terminów realizacji Mapy Drogowej. Narodowa Grupa Robocza określiła w zaktualizowanej Mapie Drogowej, że przy efektywnej współpracy wszystkich zaangażowanych stron, reforma wskaźników referencyjnych w Polsce zostanie zrealizowana w całości do końca 2027 r. Jednocześnie, w październiku 2024 r. KSNGR poinformował o uruchomieniu dodatkowej rundy konsultacji publicznych. Mając na uwadze dążenie do dotrzymania, określonego na koniec 2027 r., finalnego momentu konwersji wskaźników referencyjnych w Polsce, zdecydowano się ująć w dodatkowej rundzie konsultacji publicznych cztery indeksy i propozycje indeksów z rodziny indeksów WIRF (WIRF, WIRF+, WIRF-, WIRF+/-). W dniu 6 grudnia 2024 r. KSNGR przeprowadził dyskusję oraz podjął decyzję o wyborze propozycji indeksu o technicznej nazwie WIRF – bazującego na depozytach niezabezpieczonych instytucji kredytowych i instytucji finansowych, jako docelowego wskaźnika referencyjnego stopy procentowej, który miałby zastąpić wskaźnik referencyjny WIBOR. Po zapoznaniu się z opiniami dotyczącymi aspektów prawnych, rynkowych i marketingowych, KSNGR podjął 24 stycznia 2025 r. decyzję, o wyborze docelowej nazwy POLSTR (Polish Short Term Rate) dla propozycji indeksu.

Co więcej, w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 7 lipca 2022 r. o finansowaniu społecznym dla przedsiębiorstw gospodarczych i pomocy kredytobiorcom, w przypadku wystąpienia zdarzeń wskazanych w art. 85 wskazanej ustawy zamiennik lub zamienniki kluczowego wskaźnika referencyjnego mogą być wyznaczone na podstawie stawki procentowej, którą rekomendował do stosowania NBP. Ponadto, ww. ustawa upoważnia ministra właściwego do spraw instytucji finansowych do określenia w drodze rozporządzenia, m.in. zamiennika albo zamienników kluczowego wskaźnika referencyjnego, tzw. korekty spreadu, o której mowa w art. 23b ust. 9 lit. b Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych oraz metody jej ustalania (mechanizm korekty spreadu należy zastosować do zamiennika wskaźnika referencyjnego w celu uwzględnienia skutków zmiany lub przejścia z likwidowanego wskaźnika referencyjnego na jego zamiennik), jak również daty albo dat rozpoczęcia stosowania danego zamiennika albo zamienników kluczowego wskaźnika referencyjnego WIBOR. Zgodnie ze słownikiem pojęć – dokumentem Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych, spread korygujący (dodatni, ujemny lub zerowy) to parametr wyrażony w punktach procentowych, ustalany zgodnie z metodą lub zasadami określonymi w warunkach kontraktu (np. zakładającymi zmiany wartości tego parametru w czasie, wartość stałą tego parametru itp.), stosowany do zamiennika (w rozumieniu Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych) lub alternatywnego wskaźnika referencyjnego w przypadku zastępowania wskaźnika referencyjnego, który przestaje być opracowywany. W przypadku metody ustalania spreadu korygującego zakładającej zmiany jego wartości w czasie do zamiennika lub alternatywnego wskaźnika referencyjnego zastosowanie ma ostateczna wartość parametru wyznaczana dla każdego terminu zapadalności zastępowanego wskaźnika referencyjnego, ustalana w dacie ustalenia spreadu korygującego (dacie przekazania do publicznej wiadomości informacji o zdarzeniu regulacyjnym skutkującym zaprzestaniem opracowywania zastępowanego wskaźnika referencyjnego), zgodnie z zasadami ustalania ostatecznej wartości tego parametru wynikającymi z metody ustalania spreadu korygującego. W związku z tym, że na Datę Prospektu spread korygujący nie został jeszcze zdefiniowany w rozporządzeniu ministra właściwego do spraw instytucji finansowych, to niemożliwe jest określenie tego, czy jego zastosowanie spowoduje zmianę rentowności Obligacji. Ustawa o finansowaniu społecznym wskazuje również, że wydając takie rozporządzenie minister właściwy do spraw instytucji finansowych bierze pod uwagę wzrost ryzyka systemowego w systemie finansowym, spowodowanego zaprzestaniem opracowywania kluczowego wskaźnika referencyjnego WIBOR lub jego likwidacją.

Zmiana wskaźnika referencyjnego stanowiącego Stopę Bazową Obligacji może wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu Oprocentowania Obligacji o zmiennym Oprocentowaniu. W przypadku obniżenia Stopy Bazowej Obligacji, sytuacja ta będzie miała istotne znaczenie dla Inwestora z uwagi na obniżenie rentowności Obligacji, a co za tym idzie - nieosiągnięcie przez Inwestora zakładanych zysków z Obligacji. Natomiast obniżenia Stopy Bazowej Obligacji dla Emitenta oznacza niższe koszty finansowania dłużnego pozyskiwanego w drodze emisji Obligacji. W odwrotnej sytuacji, gdy nowy wskaźnik referencyjny zastępujący WIBOR będzie wyższy niż sam WIBOR, dla Inwestora oznaczać będzie to większą rentowność Obligacji, a dla Emitenta wyższe koszty finansowania dłużnego.

W przypadku, gdy wskaźnik referencyjny EURIBOR jako Stopa Bazowa dla Obligacji emitowanych w EUR nie będzie mógł być stosowany ze względu na brak takiej prawnej możliwości, Stopa Bazowa dla Obligacji

emitowanych w EUR zostanie ustalona jako stawka referencyjna €STR (Euro Short-Term Rate) ustalana przez Europejski Bank Centralny albo inna stawka referencyjna opracowana przez administratora wskaźników referencyjnych zgodnie z procedurą, o której mowa w art. 28 ust. 1 Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych. W przypadku zastąpienia wskaźnika EURIBOR innym wskaźnikiem referencyjnym istnieje ryzyko, że taki wskaźnik może być mniej korzystny niż EURIBOR.

Emitent identyfikuje to ryzyko pomimo tego, że zgodnie z pkt. 13.5.6 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji może zostać zastosowana Korekta mającą na celu ograniczenie lub całkowite zniwelowanie skutków ekonomicznych powstałych w związku z zastąpieniem wskaźnika referencyjnego WIBOR wskaźnikiem alternatywnym.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako wysokie.

Ryzyko zmiany Oprocentowania

Oprocentowanie Obligacji poszczególnych serii w zależności od decyzji Spółki będzie stałe lub zmienne, oparte o odpowiednie stawki rynku pieniężnego:

- w przypadku Obligacji emitowanych w PLN – WIBOR lub inny wskaźnik referencyjny, który zgodnie z Podstawowymi Warunkami Emisji Obligacji może zastąpić WIBOR dla depozytów denominowanych w PLN;
- w przypadku Obligacji emitowanych w EUR – EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) lub inny wskaźnik referencyjny, który zgodnie z Podstawowymi Warunkami Emisji Obligacji może zastąpić EURIBOR dla depozytów denominowanych w EUR.

Przy zmiennym Oprocentowaniu, w okresie od Dnia Emisji danej serii Obligacji do Dnia Wykupu (wskazanego w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji) mogą nastąpić znaczące zmiany Stopy Bazowej.

Emitent nie jest w stanie przewidzieć w jaki sposób wybór i zmiana wartości Stopy Bazowej wpłynie na zmianę Oprocentowania. W przypadku, gdy wartość Stopy Bazowej będzie wyższa, rentowność Obligacji dla Inwestorów będzie wyższa, co z kolei będzie mieć negatywny wpływ na koszty odsetkowe Emitenta. Natomiast, gdy wartość Stopy Bazowej będzie niższa, może to wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji dla Inwestorów, co z kolei będzie mieć pozytywny wpływ na koszty odsetkowe Emitenta.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako wysokie.

Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta

Podstawowe Warunki Emisji Obligacji przewidują możliwość wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Spółki. W takim wypadku, Obligacje będą podlegać wykupowi przed Dniem Wykupu wskazanym w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji, a Inwestor nie będzie mógł uzyskać przychodów z odsetek w założonym przez Inwestora wymiarze i horyzoncie inwestycyjnym.

Można się spodziewać, że Spółka skorzysta z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji w sytuacji, gdy jej potencjalne koszty finansowania będą niższe, niż oprocentowanie Obligacji. W takim okresie Inwestorzy mogą nie mieć możliwości zainwestowania środków uzyskanych z wcześniejszego wykupu Obligacji w sposób, który zapewniłby im stopę zwrotu w takiej wysokości jak stopa zwrotu od Obligacji będących przedmiotem wcześniejszego wykupu.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Ryzyko nieprzydzielenia Obligacji lub przydzielenia Obligacji w mniejszej liczbie

Warunkiem przydzielenia Inwestorowi Obligacji jest prawidłowe złożenie zapisu na Obligacje oraz opłacenie zapisu w kwocie wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętych zapisem i ceny emisyjnej tych Obligacji. Wszelkie konsekwencje wynikające z niewłaściwego wypełnienia formularza zapisu na Obligacje ponosi Inwestor. Zapis, który pomija którykolwiek z wymaganych elementów, może zostać uznany za nieważny. Brak wpłat na Obligacje danej serii w określonym terminie powoduje nieważność całego zapisu i brak podstawy do przydzielenia Inwestorowi Obligacji danej serii.

Dodatkowo, zapisy na Obligacje danej serii mogą podlegać redukcji w przypadkach i na zasadach opisanych w Prospekcie i Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji. Istnieje ryzyko, iż w szczególnych okolicznościach, jak przykładowo duża redukcja zapisów i niewielki zapis na Obligacje danej serii, Inwestorowi nie zostanie przydzielona ani jedna Obligacja.

Ponadto, w przypadku, gdy zgodnie z Ostatecznymi Warunkami Emisji danej serii Obligacji Marża będzie ustalana przez Emitenta w oparciu o wskazaną przez Inwestorów w formularzach zapisu minimalną wysokość Marży po jakiej mogliby objąć Obligacje danej serii, Emitent dokona warunkowego przydziału Obligacji wyłącznie tym Inwestorom, którzy w złożonych formularzach zapisu wskazali Marżę równą lub niższą niż ostatecznie ustalona przez Emitenta. Inwestorom, którzy w złożonych formularzach zapisu wskazali Marżę wyższą niż ostatecznie ustalona przez Emitenta, Obligacje nie zostaną przydzielone.

Emitent wskazuje, że zwrot nadpłaconej części (w przypadku przydzielenia Inwestorowi jedynie części Obligacji objętych zapisem) albo wpłaconej całości (w przypadku nieprzydzielenia Inwestorowi żadnej Obligacji) ceny emisyjnej Obligacji nastąpi bez jakichkolwiek odszkodowań, odsetek oraz bez zwrotu ewentualnych kosztów poniesionych przez Inwestorów w związku ze składaniem zapisów na Obligacje.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

Ryzyko związane z niedojściem emisji Obligacji do skutku w przypadku niespełnienia warunków wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu

Emitent będzie się ubiegał o wprowadzenie Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu.

W przypadku, gdy, zgodnie z Ostatecznymi Warunkami Emisji danej serii Obligacji, rejestracja tych Obligacji w KDPW będzie następować z udziałem Agenta Technicznego lub Pośrednika Rejestracyjnego, Emitent złoży do KDPW wnioski o rejestrację Obligacji w KDPW pod warunkiem ich wprowadzenia do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, jednocześnie występując do GPW z wnioskiem o wprowadzenie takich Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu pod warunkiem ich rejestracji w KDPW.

W przypadku, gdy, zgodnie z Ostatecznymi Warunkami Emisji danej serii Obligacji, rejestracja tych Obligacji następować będzie z udziałem Agenta Emisji, niezwłocznie po rejestracji Obligacji danej serii w KDPW Emitent podejmie kroki w celu złożenia wniosku o wprowadzenie tych Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu.

Istnieje ryzyko, że GPW jako organizator rynku, w przypadku niespełnienia warunków określonych w Regulaminie ASO, odmówi wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu. Może mieć to miejsce w szczególności, gdy złożony przez Emitenta wniosek o wprowadzenie Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu nie spełni warunków formalnych określonych w regulacjach na nim obowiązujących.

W przypadku, gdy, zgodnie z Ostatecznymi Warunkami Emisji danej serii Obligacji, rejestracja tych Obligacji w KDPW będzie następować z udziałem Agenta Technicznego lub Pośrednika Rejestracyjnego, odmowa wprowadzenia Obligacji danej serii do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu uniemożliwi rejestrację tych Obligacji w KDPW i tym samym ich emisja nie dojdzie do skutku, a środki wpłacone przez Inwestorów tytułem ceny emisyjnej Obligacji danej serii zostaną im zwrócone. Zwrot wpłaconej ceny emisyjnej Obligacji nastąpi bez jakichkolwiek odszkodowań, odsetek oraz bez zwrotu ewentualnych kosztów poniesionych przez Inwestorów w związku ze składaniem zapisów na Obligacje.

W przypadku, gdy po zarejestrowaniu Obligacji danej serii w KDPW z udziałem Agenta Emisji, Zarząd GPW odmówi wprowadzenia tych Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, Emitent niezwłocznie podejmie działania w celu usunięcia okoliczności uniemożliwiających wprowadzenie Obligacji danej serii do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, a następnie ponownie wystąpi do GPW ze stosownym wnioskiem. Niemniej, w przypadku emisji Obligacji danej serii z udziałem Agenta Emisji, Inwestor, przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnej dotyczącej objęcia tych Obligacji, powinien uwzględnić ryzyko niewprowadzenia tych Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, a zatem ryzyko, że Inwestor posiadać będzie Obligacje, których Inwestor nie będzie mógł zbyć w obrocie zorganizowanym.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Ryzyko podjęcia przez Zgromadzenie Obligatariuszy decyzji niezgodnych z wolą Obligatariusza

Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji niektóre uprawnienia Obligatariuszy – w szczególności związane z realizacją prawa Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji danej serii na żądanie Obligatariuszy, jak również możliwość zmiany Warunków Emisji – zależą od uchwał Zgromadzeniu Obligatariuszy. Zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy wymaga podjęcia określonych czynności przez Obligatariuszy i Emitenta. Decyzje Zgromadzenia Obligatariuszy podejmowane są odpowiednią większością głosów posiadaczy Obligacji danej serii, w związku z czym Obligatariusze posiadający mniejszościowy pakiet Obligacji głosujący przeciw lub nieuczestniczący w Zgromadzeniu Obligatariuszy muszą się liczyć z faktem, iż Zgromadzenie Obligatariuszy podejmie decyzję niezgodnie z ich wolą. Zmiana postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji Obligacji (tj. wysokości lub sposobu ustalania wysokości świadczeń wynikających z Obligacji, w tym warunków wypłaty odsetek, terminu, miejsca lub sposobu spełniania świadczeń wynikających z Obligacji, w tym dni, według których ustala się uprawnionych do tych świadczeń, wysokości, formy lub warunków zabezpieczenia wiarytelności wynikających z Obligacji oraz zasad zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy lub obniżenie wartości nominalnej Obligacji) wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy. Inne uchwały zapadają bezwzględną większością głosów. Ponadto, zgodnie z Ustawą o Obligacjach, Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, w przypadku, gdy w Zgromadzeniu Obligatariuszy biorą udział Obligatariusze posiadający co najmniej 50% skorygowanej łącznej wartości nominalnej (w rozumieniu 50 ust. 1 pkt 2 Ustawy o Obligacjach) Obligacji danej serii. Zgromadzenie Obligatariuszy nie będzie więc mogło podejmować uchwał, jeżeli wezmą w nim udział Obligatariusze posiadający mniej niż 50% skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji danej serii. Powoduje to, że rola Zgromadzenia Obligatariuszy, jako ciała decyzyjnego, może być ograniczona. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może być zaskarżona w przypadkach i na warunkach przewidzianych w art. 70 i art. 71 Ustawy o Obligacjach, przez co stan prawny przez nią ustalony może ulec zmianie.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Ryzyko wpływu zmiany kursu PLN/EUR na udział posiadaczy Obligacji poszczególnych serii w sumie uzyskanej z egzekucji z majątku Emitenta lub Poręczyciela

W przypadku konieczności zaspokajania roszczeń Obligatariuszy w drodze egzekucji z majątku Emitenta lub Poręczyciela, gdy uzyskana w ten sposób kwota będzie niższa aniżeli suma wymagalnych roszczeń Obligatariuszy, nastąpi podział takiej kwoty pomiędzy Obligatariuszy. Zgodnie z Umową Administrowania Zabezpieczeniami, Administrator Zabezpieczeń będzie w takiej sytuacji zobowiązany do dokonania podziału środków uzyskanych w wyniku egzekucji proporcjonalnie do wysokości zaspokajanych roszczeń poszczególnych Obligatariuszy. Mając na uwadze, że w ramach Programu Emitent może emitować obligacje wyrażone w PLN, jak i obligacje wyrażone w EUR, zmiana wzajemnego kursu tych walut może mieć wpływ na ustalenie proporcji udziału w wyegzekwowanej od Emitenta lub Poręczyciela kwocie świadczenia przez Obligatariuszy obligacji emitowanych w PLN i Obligatariuszy obligacji emitowanych w EUR. Pomimo bowiem, że (zgodnie z informacjami zamieszczonymi w Prospekcie) w przypadku Obligacji danej serii emitowanych w EUR świadczenia z tytułu tych Obligacji będą spełniane w EUR, w przypadku konieczności zaspokojenia egzekucyjnego, wysokość wymagalnych świadczeń wyrażonych w EUR dla potrzeb ustalenia sposobu podziału sumy uzyskanej z egzekucji zostanie przeliczona na PLN według średniego kursu waluty obcej ogłoszonego przez NBP na dzień sporządzenia planu podziału.

Zważywszy na powyższe, udział Obligatariuszy posiadających Obligacje wyrażone w PLN i Obligatariuszy posiadających Obligacje wyrażone w EUR w ogólnej sumie uzyskanej wskutek egzekucji może ulegać zmianom w czasie. Przykładowo, wzrost ceny EUR wyrażonej w PLN spowoduje, że udział wiarytelności z Obligacji wyrażonych w EUR w ogólnej sumie uzyskanej z tytułu egzekucji wzrośnie kosztem spadku udziału wiarytelności wyrażonych w PLN. Z kolei, w razie spadku ceny EUR wyrażonej w PLN, udział wiarytelności wynikających z Obligacji wyemitowanych w EUR w ogólnej sumie uzyskanej z egzekucji spadnie, jednocześnie zaś wzrośnie udział wiarytelności wyrażonych w PLN.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Ryzyko związane z brakiem możliwości tzw. „rolowania obligacji”

Emitent nie wyklucza możliwości rozliczenia w części lub w całości istniejących zobowiązań z tytułu obligacji ze środków pozyskanych z nowych emisji obligacji (rolowanie obligacji), w tym w ramach Programu. Istnieje

ryzyko, że Obligacje nie zostaną objęte, co może powodować konieczność wykupu istniejących obligacji poprzez zapłatę kwoty wykupu na rzecz obligatariuszy. Brak możliwości refinansowania zadłużenia na korzystnych warunkach w terminie zapadalności zobowiązań może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta i zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

Ryzyko odstąpienia przez Emitenta od przeprowadzenia Oferty oraz ryzyko związane z zawieszeniem Oferty

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

Emitent wskazuje, że w przypadku odwołania Oferty zwrot wpłaconej ceny emisyjnej Obligacji nastąpi bez jakichkolwiek odszkodowań, odsetek oraz bez zwrotu ewentualnych kosztów poniesionych przez Inwestorów w związku ze składaniem zapisów na Obligacje.

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

Emitent wskazuje, że w przypadku zawieszenia Oferty, środki wpłacone przez Inwestorów tytułem ceny emisyjnej zostaną tymczasowo zamrożone (wobec braku ich oprocentowania w tym okresie), a wobec przesunięcia Dnia Emisji, przy jednoczesnym braku zmiany Dnia Wykupu, zwrot z inwestycji w Obligacje będzie mniejszy niż pierwotnie zakładany przez Inwestorów w związku ze skróceniem okresu odsetkowego.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

3. ISTOTNE INFORMACJE

3.1. Definicje i terminologia

Terminy pisane w Prospekcie wielką literą, o ile nie zostały zdefiniowane inaczej w treści Prospektu, mają znaczenie nadane im w pkt. 13 Prospektu. Niektóre terminy branżowe oraz inne wyrażenia używane w Prospekcie zostały wyjaśnione w pkt. 13 Prospektu.

O ile z kontekstu nie wynika inaczej, używane w Prospekcie terminy „Spółka”, „Emitent” i „Olivia Fin” dotyczą wyłącznie Olivia Fin spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. jako emitenta Obligacji; terminy „Poręczyciel” i „Podmiot Zabezpieczający” dotyczą wyłącznie Tonsa Commercial REI N.V. jako podmiotu udzielającego Poręczenia, bez uwzględnienia Spółek Zależnych, a terminy „Grupa”, „Grupa Poręczyciela” i „Grupa Podmiotu Zabezpieczającego” dotyczą Poręczyciela wraz ze wszystkimi Spółkami Zależnymi.

O ile nie wskazano inaczej, oświadczenia wyrażające przekonania, oczekiwania i opinie Spółki odnoszą się do przekonañ, oczekiwań, szacunków i opinii zarządu Komplementariusza.

3.2. Zastrzeżenia

Emitent zwraca uwagę, że inwestycja w Obligacje pociąga za sobą ryzyko finansowe i w związku z tym przed podjęciem jakiegokolwiek decyzji dotyczącej nabycia Obligacji Inwestorzy powinni wnikliwie zapoznać się ze wszystkimi informacjami przedstawionymi w Prospekcie, a w szczególności z treścią pkt. 2 Prospektu. Inwestorzy powinni samodzielnie ocenić znaczenie ww. informacji dla planowanej przez siebie inwestycji oraz dokonać własnej oceny adekwatności inwestowania w papiery wartościowe objęte Prospektem, w szczególności poprzez samodzielną analizę Spółki i Grupy Poręczyciela, ich działalności oraz informacji znajdujących się w Prospekcie, a ponadto wziąć pod uwagę ryzyko związane z inwestycją w Obligacje.

Inwestorzy powinni polegać wyłącznie na informacjach znajdujących się w Prospekcie (w tym Podstawowych Warunkach Emisji Obligacji) oraz Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji, wraz z ewentualnymi zmianami do Prospektu wynikającymi z opublikowanych: (i) suplementów do Prospektu, po ich zatwierdzeniu przez KNF, (ii) komunikatów aktualizujących do Prospektu oraz (iii) innych informacji przekazywanych zgodnie z Rozporządzeniem MAR oraz Regulaminem ASO, jak również (iv) wskazanych w pkt. 3.7 Prospektu informacji finansowych Emitenta i Poręczyciela, które to informacje finansowe, zgodnie z art. 19 ust. 1b Rozporządzenia Prospektowego, zostaną włączone do Prospektu przez odniesienie po Dacie Prospektu.

Z zastrzeżeniem obowiązujących przepisów prawa, żadna osoba nie została upoważniona do udzielania informacji lub składania oświadczeń w związku z Ofertą innych niż zawarte w Prospekcie, a jeżeli informacje takie lub oświadczenia zostały udzielone lub złożone, nie należy ich uznawać za autoryzowane przez Spółkę, Poręczyciela lub Firmę Inwestycyjną.

Informacje zawarte w Prospekcie nie stanowią porady inwestycyjnej, prawnej, finansowej ani porady jakiegokolwiek innego rodzaju. Przed inwestycją w Obligacje wszystkim Inwestorom zaleca się skorzystanie w indywidualnych przypadkach z porad doradców finansowych i prawnych lub uzyskanie oficjalnego stanowiska odpowiednich organów administracyjnych, właściwych w tym zakresie.

Ani Spółka, ani Poręczyciel, ani Firma Inwestycyjna nie składają Inwestorom żadnych zapewnień co do zgodności z prawem inwestycji w Obligacje dokonywanej przez danego Inwestora.

Oferty Obligacji w ramach Programu będą przeprowadzane wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Ani Prospekt, ani Obligacje nie zostały zarejestrowane ani zatwierdzone, ani nie są przedmiotem zawiadomienia złożonego jakimkolwiek organowi regulacyjnemu w jakiegokolwiek jurysdykcji poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Prospekt został zatwierdzony w dniu 17 października 2025 r. przez Komisję Nadzoru Finansowego będącą właściwym organem, zgodnie z Rozporządzeniem Prospektowym. Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdza Prospekt wyłącznie jako spełniający standardy kompletności, zrozumiałości i spójności nałożone Rozporządzeniem Prospektowym. Zatwierdzenie Prospektu nie powinno być uznawane za zatwierdzenie Emitenta ani jakości papierów wartościowych, które są przedmiotem Prospektu. Inwestorzy powinni dokonać własnej oceny adekwatności inwestowania w Obligacje oferowane na podstawie Prospektu. Komisja, zatwierdzając Prospekt, stosownie do art. 2 lit. r) Rozporządzenia Prospektowego weryfikuje, czy zawarte w nim informacje o Emitencie oraz papierach wartościowych, będących przedmiotem oferty publicznej lub ubiegania się o wprowadzenie do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, są kompletne, zrozumiałe i spójne, lecz nie weryfikuje ścisłości

tych informacji. Zatwierdzając Prospekt, Komisja nie weryfikuje ani nie zatwierdza modelu biznesowego Emitenta, metod prowadzenia działalności gospodarczej oraz sposobu jej finansowania. W postępowaniu w sprawie zatwierdzenia Prospektu ocenie nie podlega prawdziwość zawartych w Prospekcie informacji ani poziom ryzyka związanego z prowadzoną przez Emitenta działalnością, oraz ryzyka inwestycyjnego związanego z nabyciem tych papierów wartościowych. Termin ważności Prospektu wynosi 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia przez KNF, chyba że Prospekt nie został uzupełniony o suplement, o którym mowa w art. 23 Rozporządzenia 2017/1129. Obowiązek uzupełnienia Prospektu w przypadku nowych znaczących czynników, istotnych błędów lub istotnych niedokładności nie ma zastosowania, gdy Prospekt straci ważność.

Inwestorzy powinni zwrócić uwagę na to, że przepisy podatkowe Rzeczypospolitej Polskiej, a także państw, w których Inwestorzy są rezydentami podatkowymi, mogą nakładać podatki na przychody osiągane przez Inwestorów z tytułu posiadania Obligacji lub nakładać na Inwestorów obowiązki informacyjne związane z posiadaniem Obligacji. Konieczność zapłacenia podatku od przychodów z Obligacji osiąganych przez Inwestora może spowodować, że zysk Inwestora z inwestycji w Obligacje będzie niższy niż zakładany. Ponadto, niewykonanie obowiązków informacyjnych nakładanych na Inwestora przez właściwe przepisy prawa, może spowodować nałożenie na Inwestora sankcji przewidzianej przez te przepisy.

3.3. Zmiany do Prospektu

Opublikowanie Prospektu po Dacie Prospektu nie oznacza, że w okresie od Daty Prospektu do dnia jego udostępnienia do publicznej wiadomości sytuacja Emitenta i Grupy Poręczyciela nie uległa zmianie. Ponadto, niektóre informacje znajdujące się w Prospekcie zostały przedstawione według stanu na daty określone w Prospekcie, które są inne niż Data Prospektu. W związku z tym informacje zawarte w Prospekcie mogą nie być aktualne w jakiegokolwiek dacie następującej po: (i) Dacie Prospektu lub (ii) innej dacie wskazanej w Prospekcie jako dzień, na który dane informacje zostały sporządzone, i będą podlegały aktualizacji, uzupełnieniu lub zmianie w przypadkach wymaganych przepisami prawa.

Prospekt, po jego zatwierdzeniu przez KNF, może podlegać zmianom i uzupełnieniom w sytuacjach wymaganych przez prawo w drodze (i) suplementów do Prospektu lub (ii) w formie komunikatów aktualizujących, jak również uzupełnieniom wynikającym z (iii) włączenia do Prospektu, po Dacie Prospektu i zgodnie z art. 19 ust. 1b Rozporządzenia Prospektowego, wskazanych w pkt. 3.7 Prospektu informacji finansowych Emitenta i Poręczyciela.

Suplementy do Prospektu

Zgodnie z Rozporządzeniem Prospektowym, Spółka, do dnia zakończenia okresu oferowania Obligacji lub do dnia rozpoczęcia obrotu Obligacjami w Alternatywnym Systemie Obrotu, w zależności od tego, co nastąpi później, jest zobowiązana do przekazania KNF, a następnie do publicznej wiadomości, w formie suplementu do Prospektu, informacji zaistniałych po Dacie Prospektu lub informacji, o których powzięła wiadomość po Dacie Prospektu, dotyczących: (i) nowych znaczących czynników, (ii) istotnych błędów lub (iii) istotnych niedokładności odnoszących się do informacji zawartych w Prospekcie i mogących wpłynąć na ocenę Obligacji.

Przekazanie do KNF suplementu do Prospektu powinno nastąpić bez zbędnej zwłoki po chwili powzięcia wiadomości o ww. informacjach, które uzasadniają jego przekazanie. KNF może odmówić zatwierdzenia suplementu do Prospektu, jeżeli nie odpowiada on pod względem formy lub treści wymogom określonym w przepisach prawa. Konsekwencją niezatwierdzenia suplementu do Prospektu może być: (i) wstrzymanie rozpoczęcia Oferty, (ii) przerwanie jej przebiegu lub (iii) wstrzymanie procesu Dopuszczenia.

Jeżeli suplement do Prospektu zostanie udostępniony przez Spółkę po rozpoczęciu przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii, to osoba, która złożyła zapis przed udostępnieniem tego suplementu do publicznej wiadomości, może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu w terminie 3 (trzech) dni roboczych od dnia publikacji suplementu, pod warunkiem, że nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność wystąpiły lub zostały zauważone przed zakończeniem okresu oferowania lub dostarczeniem Obligacji danej serii, w zależności od tego, które z tych zdarzeń nastąpi wcześniej. Termin ten może zostać przedłużony przez Emitenta. Ostateczny termin wygaśnięcia prawa do uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu określa się w suplementie. Suplement jest publikowany na zasadach określonych w art. 21 Rozporządzenia Prospektowego.

W przypadku, gdy po Dacie Prospektu, a przed dniem publikacji Prospektu konieczne będzie sporządzenie suplementów do Prospektu, wraz z Prospektem zostaną opublikowane jako odrębne dokumenty, wszystkie suplementy do Prospektu zatwierdzone do tego dnia przez KNF. Zwraca się uwagę Inwestorom, że w takim przypadku niektóre informacje zawarte w Prospekcie mogą być nieaktualne na dzień jego publikacji, a Inwestorzy

powinni przeczytać uważnie zarówno cały Prospekt, jak i wszystkie suplementy do Prospektu opublikowane w dniu i po dniu publikacji Prospektu.

Komunikaty aktualizujące

W przypadku wystąpienia okoliczności powodujących zmianę treści udostępnionego Prospektu lub suplementów do Prospektu lub Ostatecznych Warunków Emisji danej serii Obligacji dotyczących organizacji lub prowadzenia subskrypcji Obligacji, a także wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, które nie uzasadniają sporządzenia suplementu, Spółka będzie mogła udostępnić informację o wystąpieniu powyższych okoliczności w formie komunikatu aktualizującego do Prospektu w trybie art. 52 ust. 2 Ustawy o Ofercie Publicznej. Udostępnienie komunikatu aktualizującego następuje w sposób, w jaki został udostępniony Prospekt.

Informacje finansowe włączone do Prospektu przed odniesienie w okresie ważności Prospektu

Wskazane w pkt. 3.7 Prospektu informacje finansowe Emitenta i Poręczyciela opublikowane po Dacie Prospektu, ale w okresie jego ważności, ulegają włączeniu do Prospektu przez odniesienie (zgodnie z art. 19 ust. 1b Rozporządzenia Prospektowego) z chwilą i w drodze ich opublikowania w formie elektronicznej na dedykowanej części strony internetowej Emitenta: [www\[.\]oliviacentre\[.\]com/dla-inwestorow/sprawozdania-finansowe](http://www.oliviacentre.com/dla-inwestorow/sprawozdania-finansowe).

3.4. Termin ważności

Termin ważności Prospektu wynosi 12 miesięcy od dnia jego zatwierdzenia przez KNF, chyba że:

- Prospekt nie zostanie uzupełniony o suplement, o którym mowa w art. 23 Rozporządzenia 2017/1129; lub
- Emitent podejmie decyzję (w formie uchwały zarządu Komplementariusza) o przedterminowym, tj. następującym przed upływem 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia Prospektu przez KNF, zakończeniu Programu.

Obowiązek uzupełnienia Prospektu w przypadku nowych znaczących czynników, istotnych błędów lub istotnych niedokładności nie ma zastosowania, gdy Prospekt straci ważność. W przypadku, gdy zgodnie z powyższym Prospekt straci ważność, Prospekt nie będzie przez Emitenta wykorzystywany w celach, w których został sporządzony.

3.5. Prezentacja informacji finansowych i innych danych

Prezentacja informacji finansowych i innych danych Spółki

Zamieszczone w Prospekcie przez odniesienie Historyczne Informacje Finansowe Emitenta i Śródroczne Informacje Finansowe Emitenta zostały sporządzone zgodnie z polskimi zasadami rachunkowości wyrażonymi w Ustawie o Rachunkowości.

Roczne jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta za lata obrotowe 2023 i 2024 (HIF Emitenta) zostały zbadane przez niezależnego biegłego rewidenta. Biegły rewident wydał opinie bez zastrzeżeń z ich badania odpowiednio w dniu 20 maja 2024 r. i 09 września 2025 r., zgodnie z Krajowymi Standardami Badania przyjętymi przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów oraz Ustawą o Biegłych Rewidentach.

Śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 r. (SIF Emitenta) nie zostało poddane badaniu ani przeglądowi przez niezależnego biegłego rewidenta.

Historyczne Informacje Finansowe Emitenta i Śródroczne Informacje Finansowe Emitenta przedstawiają w ocenie Emitenta wiarygodne, wyczerpujące oraz porównywalne dane finansowe Emitenta za wszystkie okresy prezentowane w Prospekcie.

Odpowiedzialność za nadzór nad sprawozdawczością finansową Emitenta, w tym w zakresie kontroli wewnętrznej, sprawuje kierownik jednostki w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości, tj. Komplementariusz reprezentowany przez zarząd Komplementariusza (przy czym w danych bilansowych i danych podpisania Historycznych Informacji Finansowych Emitenta w skład zarządu Komplementariusza wchodził wyłącznie p. Maciej Grabski pełniący funkcję prezesa zarządu, natomiast na datę podpisania Śródrocznych Informacji Finansowych Emitenta oraz na Datę Prospektu w skład zarządu Komplementariusza wchodził p. Maciej Grabski pełniący funkcję prezesa zarządu oraz p. Krzysztof Račkos pełniący funkcję członka zarządu).

Niektóre informacje finansowe przedstawione w Prospekcie nie są częścią sprawozdań finansowych Emitenta i nie były przedmiotem badania ani przeglądu ze strony niezależnego biegłego rewidenta. Informacje takie zostały oznaczone jako „zarządcze” albo „dane zarządcze”. Informacji oznaczonych jako „zarządcze” nie należy

traktować jako wskaźnika przeszłych lub przyszłych wyników operacyjnych Spółki ani wykorzystywać w analizie działalności Spółki w oderwaniu od sprawozdań finansowych oraz innych informacji finansowych zawartych w Prospekcie.

Dane zamieszczone w HIF Emitenta i SIF Emitenta, jak również inne dane finansowe oraz operacyjne są podawane, o ile nie zaznaczono inaczej, w złotych (zł, PLN). O ile nie wskazano inaczej, dane finansowe i statystyczne zawarte w Prospekcie są przedstawione w tysiącach złotych. W niektórych wypadkach suma liczb w poszczególnych kolumnach lub wierszach tabel zawartych w Prospekcie może nie odpowiadać dokładnie łącznej sumie wyliczonej dla danej kolumny lub wiersza. Niektóre wartości procentowe w tabelach zamieszczonych w Prospekcie również zostały zaokrąglone i sumy w tych tabelach mogą nie odpowiadać dokładnie 100%.

Podejmując decyzję o inwestowaniu w Obligacje, Inwestorzy powinni polegać na własnej analizie Emitenta, sprawozdaniach finansowych oraz na informacjach przedstawionych w innych częściach Prospektu, a także w zakresie, w jakim uznają to za zasadne, skonsultować informacje znajdujące się w Prospekcie ze swoimi doradcami.

Prezentacja informacji finansowych i innych danych Grupy Poręczyciela

Zamieszczone w Prospekcie przez odniesienie Historyczne Informacje Finansowe Grupy Poręczyciela i Śródroczne Informacje Finansowe Grupy Poręczyciela zostały sporządzone zgodnie ze standardami rachunkowości stanowiącymi Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) przyjęte przez Unię Europejską (MSSF UE) oraz z częścią 9 księgi 2 niderlandzkiego kodeksu cywilnego.

Roczne skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Poręczyciela za lata obrotowe 2023 i 2024 (HIF Grupy Poręczyciela) zostały zbadane przez niezależnego biegłego rewidenta. Biegły rewident wydał opinie bez zastrzeżeń z ich badania odpowiednio w dniu 29 maja 2024 r. i 16 maja 2025 r., zgodnie z Niderlandzkimi Standardami Rewizji Finansowej.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Poręczyciela za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 r. (SIF Grupy Poręczyciela) nie zostało poddane badaniu ani przeglądowi przez niezależnego biegłego rewidenta.

Historyczne Informacje Finansowe Grupy Poręczyciela i Śródroczne Informacje Finansowe Grupy Poręczyciela przedstawiają w ocenie Poręczyciela wiarygodne, wyczerpujące oraz porównywalne dane finansowe Grupy Poręczyciela za wszystkie okresy prezentowane w Prospekcie.

Niektóre informacje finansowe przedstawione w Prospekcie nie są częścią sprawozdań finansowych Grupy Poręczyciela i nie były przedmiotem badania ani przeglądu ze strony niezależnego biegłego rewidenta. Informacje takie zostały oznaczone jako „zarządcze” albo „dane zarządcze”. Informacji oznaczonych jako „zarządcze” nie należy traktować jako wskaźnika przeszłych lub przyszłych wyników operacyjnych Grupy Poręczyciela ani wykorzystywać w analizie działalności Grupy Poręczyciela w oderwaniu od sprawozdań finansowych oraz innych informacji finansowych zawartych w Prospekcie.

Dane zamieszczone w HIF Grupy Poręczyciela i SIF Grupy Poręczyciela, jak również inne dane finansowe oraz operacyjne są podawane, o ile nie zaznaczono inaczej, w tysiącach euro (tys. EUR). W niektórych wypadkach suma liczb w poszczególnych kolumnach lub wierszach tabel zawartych w Prospekcie może nie odpowiadać dokładnie łącznej sumie wyliczonej dla danej kolumny lub wiersza. Niektóre wartości procentowe w tabelach zamieszczonych w Prospekcie również zostały zaokrąglone i sumy w tych tabelach mogą nie odpowiadać dokładnie 100%.

Podejmując decyzję o inwestowaniu w Obligacje, Inwestorzy powinni polegać na własnej analizie Grupy Poręczyciela, sprawozdaniach finansowych oraz na informacjach przedstawionych w innych częściach Prospektu, a także w zakresie, w jakim uznają to za zasadne, skonsultować informacje znajdujące się w Prospekcie ze swoimi doradcami.

3.6. Stwierdzenia dotyczące przyszłości

Prospekt zawiera stwierdzenia dotyczące przyszłości, które odzwierciedlają aktualną na Datę Prospektu ocenę odpowiednio Emitenta i Poręczyciela odnośnie do czynników zewnętrznych, strategii biznesowej, planów i celów Spółki i Grupy Poręczyciela dotyczących ich przyszłej działalności, w tym planów rozwoju dotyczących produktów i usług Spółki i Grupy Poręczyciela. Do takich stwierdzeń należą wszelkie oświadczenia, inne niż oświadczenia dotyczące faktów, które miały miejsce w przeszłości, w tym oświadczenia, w których, przed którymi albo

po których występują wyrazy takie jak „cele”, „sądzi”, „przewiduje”, „dąży”, „zamierza”, „będzie”, „może”, „uprzedzając”, „byłby”, „mógłby”, albo inne podobne wyrażenia lub ich zaprzeczenia. Stwierdzenia dotyczące przyszłości odnoszą się do znanych i nieznanymi kwestii obarczonych ryzykiem i niepewnością lub innych ważnych czynników będących poza kontrolą Spółki, które mogą spowodować, że faktyczne wyniki Spółki i Grupy Poręczyciela, perspektywy i rozwój Spółki i Grupy Poręczyciela będą się istotnie różniły od wyników, osiągnięć i rozwoju przewidywanych w tych stwierdzeniach lub z nich wynikających. Podane odpowiednio przez Spółkę i Poręczyciela stwierdzenia dotyczące przyszłości opierają się na wielu założeniach dotyczących obecnych i przyszłych strategii działalności Spółki i Grupy Poręczyciela oraz otoczenia, w którym prowadzą i będą prowadzić w przyszłości działalność. Pewne czynniki, które mogą spowodować, że rzeczywiste wyniki, osiągnięcia i rozwój Spółki i Grupy Poręczyciela będą różniły się od tych opisanych w stwierdzeniach dotyczących przyszłości, zostały opisane w innych punktach Prospektu, w szczególności w pkt. 2 Prospektu. Takie stwierdzenia są aktualne jedynie na Datę Prospektu. Oprócz obowiązków wynikających z przepisów prawa lub Regulaminu ASO Spółka nie ma obowiązku przekazywać do publicznej wiadomości aktualizacji lub weryfikacji jakichkolwiek stwierdzeń dotyczących przyszłości zamieszczonych w Prospekcie w związku z pojawieniem się nowych informacji, wystąpieniem przyszłych zdarzeń lub innych okoliczności.

Inwestorzy powinni być świadomi, że różnego rodzaju istotne czynniki i ryzyka mogą powodować, że rzeczywiste wyniki Spółki i Grupy Poręczyciela będą istotnie różnić się od planów, celów, oczekiwań i zamiarów wyrażonych w stwierdzeniach dotyczących przyszłości. Inwestorzy, opierając się na stwierdzeniach dotyczących przyszłości, powinni z należytą starannością wziąć pod uwagę wszystkie czynniki oraz inne zdarzenia przyszłe i niepewne, zwłaszcza w kontekście otoczenia ekonomicznego, społecznego i regulacyjnego, w którym działa Spółka i Grupa Poręczyciela. Wszelkie stwierdzenia dotyczące przyszłości zawarte w Prospekcie odzwierciedlają obecne przekonania odpowiednio Spółki i Poręczyciela odnośnie do przyszłych wydarzeń i podlegają określonym powyżej oraz innym czynnikom ryzyka, elementom niepewności i założeniom dotyczącym działalności Spółki i Grupy Poręczyciela, ich wyników, strategii i płynności. Ani Spółka, ani Poręczyciel, ani Firma Inwestycyjna nie oświadczają, nie dają żadnej gwarancji i nie zapewniają, że czynniki opisane w stwierdzeniach dotyczących przyszłości faktycznie wystąpią, a każde takie stwierdzenie stanowi tylko jedną z możliwych opcji, która nie powinna być uważana za opcję najbardziej prawdopodobną lub typową.

Prospekt nie zawiera żadnych prognoz wyników ani wyników szacunkowych, w tym prognoz finansowych, w rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego.

3.7. Dokumenty zamieszczone w Prospekcie przez odniesienie

Następujące dokumenty i informacje w nich zawarte:

- 1) Jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2023 r. (wraz ze stanowiącą jego integralną część informacją dodatkową) opublikowane na stronie internetowej Emitenta (i) w oryginalnym formacie .xml pod linkiem: https://www.oliviacentre.com/wp-content/uploads/2024/05/2024_05_17_12_23_30_OLIVIA-FIN_1__v1_2-2.zip, a (ii) w poglądowym formacie .pdf pod linkiem: https://www.oliviacentre.com/wp-content/uploads/2024/05/SF-na-dzien%CC%81-31.12.2023-FIN-Sp.z-o.o.-SKA_format-XML-2.pdf (sprawozdanie finansowe) i <https://www.oliviacentre.com/wp-content/uploads/2024/05/Informacja-dodatkowa-za-rok-2023-FIN-Sp.z-o.o.-SKA-2.pdf> (informacja dodatkowa);
- 2) Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2023 r. opublikowane na stronie internetowej Emitenta pod linkiem: <https://www.oliviacentre.com/wp-content/uploads/2024/05/S-GGA-2023-sig-opinia-audyt-Olivia-Fin-Sp.-z-o.o.-SKA-2023-2.pdf>;
- 3) Jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024 r. (wraz ze stanowiącą jego integralną część informacją dodatkową) opublikowane na stronie internetowej Emitenta (i) w oryginalnym formacie .xml pod linkiem: <https://www.oliviacentre.com/wp-content/uploads/2025/05/2024-Sprawozdanie-finansowe-Olivia-Fin-Sp.-z-o.o.-SKA-XML.xml.zip>, a (ii) w poglądowym formacie .pdf pod linkiem: <https://www.oliviacentre.com/wp-content/uploads/2025/05/Sprawozdanie-Finansowe-za-rok-2024-FIN-Sp.-z-o.o.-SKA-wizualizacja.pdf> (sprawozdanie finansowe) i <https://www.oliviacentre.com/wp-content/uploads/2025/05/Informacja-dodatkowa-za-rok-2024-FIN-Sp.-z-o.o.-SKA.pdf> (informacja dodatkowa);
- 4) Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024 r. sporządzone w dniu 09 września 2025 r.

i opublikowane na stronie internetowej Emitenta pod linkiem: <https://www.oliviacentre.com/wp-content/uploads/2025/09/S-GGA-2024-SKA-v3-sig.pdf>, przy czym Emitent wskazuje, że:

- a) pierwotne sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024 r. zostało sporządzone w dniu 16 maja 2025 r.,
 - b) w związku z błędnym wskazaniem nazwy Emitenta w sprawozdaniu z badania, o którym mowa w lit. a) powyżej, w dniu 24 czerwca 2025 r. niezależny biegły rewident dokonał korekty ww. omyłki wydając ponownie sprawozdanie z badania jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024 r., przy czym korekta ww. omyłki nie miała wpływu na wydaną przez biegłego rewidenta opinię z badania ww. sprawozdania finansowego,
 - c) w związku z nie zawarciem w sprawozdaniu z badania, o którym mowa w lit. b) powyżej: (i) informacji o kierowniku jednostki z uwzględnieniem specyfiki formy prawnej Spółki oraz (ii) sekcji kluczowe sprawy badania, w dniu 09 września 2025 r. niezależny biegły rewident dokonał uzupełnienia ww. informacji wydając ponownie sprawozdanie z badania jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024 r., przy czym ww. uzupełnienie informacji nie miało wpływu na wydaną przez biegłego rewidenta opinię z badania ww. sprawozdania finansowego;
- 5) Śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 r. opublikowane na stronie internetowej Emitenta pod linkiem: <https://www.oliviacentre.com/wp-content/uploads/2025/09/202506-Olivia-Fin-Sp.-z-.o.o.-SKA-Sprawozdanie-finansowe.pdf>, przy czym Emitent wskazuje, że:
- a) ww. sprawozdanie finansowe zostało sporządzone za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 r., w związku z czym informacje przedstawione w: (i) zdaniu pierwszym punktu 3 wprowadzenia do sprawozdania finansowego, (ii) nocie 1 do sprawozdania finansowego, (iii) nocie 3 do sprawozdania finansowego oraz (iv) notach 46 – 48 do sprawozdania finansowego odnoszą się wyłącznie do powyższego okresu 6 miesięcy zakończonego dnia 30 czerwca 2025 r.,
 - b) w nocie 19 do sprawozdania finansowego zaprezentowano dane dotyczące zobowiązań wobec odpowiednio jednostek powiązanych, pozostałych jednostek, w którym Emitent posiada zaangażowanie w kapitale oraz pozostałych jednostek, a nie zobowiązań od ww. podmiotów;
 - c) do dnia podpisania ww. sprawozdania finansowego nie zostały spłacone żadne odsetki wskazane jako „niezrealizowane” w nocie 49 do sprawozdania finansowego, nastąpiła natomiast spłata odsetek wskazanych w nocie 49 do sprawozdania finansowego jako „zrealizowane”;
- 6) Tłumaczenie przysięgłe na język polski skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Poręczyciela za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2023 r., stanowiącego część raportu rocznego Poręczyciela za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2023 r. opublikowanego na stronie internetowej Emitenta pod linkiem: <https://www.oliviacentre.com/wp-content/uploads/2024/06/TONSA-consolidated-FS-2023-wersja-polska-tlumaczenie.pdf>;
- 7) Tłumaczenie przysięgłe na język polski sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Poręczyciela za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2023 r. opublikowane na stronie internetowej Emitenta pod linkiem: https://www.oliviacentre.com/wp-content/uploads/2024/06/auditor-s-report-Tonsa-FY23-Final_pLT.pdf;
- 8) Tłumaczenie przysięgłe na język polski skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Poręczyciela za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024 r., stanowiącego część raportu rocznego Poręczyciela za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024 r. opublikowanego na stronie internetowej Emitenta pod linkiem: <https://www.oliviacentre.com/wp-content/uploads/2025/05/Skonsolidowane-sprawozdanie-Tonsa-2024-PL.pdf>;
- 9) Tłumaczenie przysięgłe na język polski sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Poręczyciela za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024 r. opublikowane na stronie internetowej Emitenta pod linkiem: <https://www.oliviacentre.com/wp-content/uploads/2025/05/Raport-audytora-tlumaczenie-na-PL.pdf>;

- 10) Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Poręczyciela za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 r., stanowiące część raportu półrocznego Poręczyciela za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 r. opublikowanego na stronie internetowej Emitenta pod linkiem: <https://www.oliviacentre.com/wp-content/uploads/2025/09/2025-06-Tonsa-NV-Raport-polroczny-POL-JEM-signed.pdf>;

zostały zamieszczone w Prospekcie przez odniesienie. Poza powyższymi informacjami, na Datę Prospektu w Prospekcie nie zamieszczono żadnych informacji przez odniesienie do informacji zawartych w innych publicznie dostępnych dokumentach lub źródłach, niezależnie od ich formy udostępnienia i utrwalenia.

Ponadto, zgodnie z art. 19 ust. 1b Rozporządzenia Prospektowego, następujące informacje finansowe:

- 1) Jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2025 r.;
- 2) Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2025 r.;
- 3) Tłumaczenie przysięgłe na język polski skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Poręczyciela za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2025 r., stanowiącego część raportu rocznego Poręczyciela za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2025 r.;
- 4) Tłumaczenie przysięgłe na język polski sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Poręczyciela za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2025 r.;

opublikowane po Dacie Prospektu, ale w okresie jego ważności, ulegają włączeniu do Prospektu przez odniesienie z chwilą i w drodze ich opublikowania w formie elektronicznej na dedykowanej części strony internetowej Emitenta: www.oliviacentre.com/dla-inwestorow/sprawozdania-finansowe. Publikacja ww. informacji finansowych planowana jest do dnia 31 maja 2026 r., przy czym informacja o szczegółowych planowanych datach publikacji ww. informacji finansowych, jak również ewentualna informacja o ich zmianie, zostanie przez Emitenta przekazana do publicznej wiadomości w formie raportu bieżącego. Informacje finansowe wskazane w ppkt. 1) i 3) powyżej będą stanowić statutowe sprawozdania finansowe odpowiednio Emitenta i Grupy Poręczyciela sporządzone zgodnie z odpowiednimi przepisami dotyczącymi sprawozdawczości finansowej obowiązującymi odpowiednio Emitenta i Grupę Poręczyciela oraz nie będą sporządzane specjalnie na potrzeby Prospektu. Wskazane powyżej informacje finansowe, które zostaną włączone do Prospektu przez odniesienie po Dacie Prospektu, nie są przedmiotem uprzedniej weryfikacji przez KNF w ramach postępowania o zatwierdzenie Prospektu.

Poza Prospektem, dokumentami zamieszczonymi w Prospekcie przez odniesienie, suplementami do Prospektu, komunikatami aktualizującymi do Prospektu i informacjami opublikowanymi zgodnie z wymogami przewidzianymi w Rozporządzeniu Prospektowym i Ustawie o Ofercie Publicznej, informacje znajdujące się na stronie internetowej Emitenta oraz Firmy Inwestycyjnej lub informacje znajdujące się na stronach internetowych, do których zamieszczono odniesienia na wskazanych stronach internetowych, nie stanowią części Prospektu i nie zostały zweryfikowane ani zatwierdzone przez Komisję Nadzoru Finansowego.

3.8. Dostępne informacje na temat Spółki jako spółki notowanej w ASO

Spółka, jako emitent dłużnych papierów wartościowych wprowadzonych do obrotu w ASO, podlega obowiązkowi informacyjnym określonym w przepisach prawa polskiego i europejskiego, tj. w szczególności Rozporządzenia MAR, a także w Regulaminie ASO, w ramach których Spółka zobowiązana jest przekazywać pewne informacje KNF, GPW oraz do publicznej wiadomości. Do informacji udostępnianych przez Spółkę należą w szczególności: (i) informacje finansowe przekazywane w formie raportów rocznych i raportów śródrocznych (raporty okresowe); (ii) raporty bieżące; (iii) informacje poufne; oraz (iv) zawiadomienia otrzymywane od osób pełniących w Spółce obowiązki zarządcze oraz osób blisko z nimi związanych dotyczące transakcji mających za przedmiot akcje lub instrumenty dłużne Emitenta.

3.9. Doręczenia i egzekwowanie wyroków sądów zagranicznych

Spółka oraz Komplementariusz zostały utworzone i prowadzą działalność zgodnie z przepisami prawa polskiego. Co do zasady majątek Spółki znajduje się w Polsce. W związku z powyższym w sprawach niepodlegających jurysdykcji polskich sądów Inwestorzy niepodlegający jurysdykcji polskiej mogą mieć trudności ze skutecznym doręczeniem Spółce lub Komplementariuszowi pism procesowych lub orzeczeń, które zostały wydane w sądach spoza UE w związku z postępowaniem prowadzonym przeciwko takim podmiotom w odniesieniu do Oferty lub

Obligacji. W Polsce, będącej Państwem Członkowskim, stosuje się bezpośrednio Rozporządzenie 1215/2012. Zgodnie z Rozporządzeniem 1215/2012, wykonanie orzeczeń sądów Państw Członkowskich w Polsce nie wymaga stwierdzenia wykonalności orzeczenia w odrębnym postępowaniu. Sąd, na wniosek osoby, przeciwko której wystąpiono o wykonanie orzeczenia, może odmówić wykonania orzeczenia, jeżeli wystąpi jedna z następujących przesłanek: (i) wykonanie byłoby oczywiście sprzeczne z porządkiem publicznym wezwanego Państwa Członkowskiego, (ii) pozwanemu, który nie wdał się w spór, nie doręczono dokumentu wszczynającego postępowanie lub dokumentu mu równorzędnego w czasie i w sposób umożliwiający mu przygotowanie obrony, chyba że pozwany nie złożył przeciwko orzeczeniu środka zaskarżenia, chociaż miał taką możliwość, (iii) orzeczenia nie da się pogodzić z orzeczeniem wydanym między tymi samymi stronami w wezwanym Państwie Członkowskim, (iv) orzeczenia nie da się pogodzić z wcześniejszym orzeczeniem wydanym w innym Państwie Członkowskim lub w państwie trzecim w sporze o to samo roszczenie między tymi samymi stronami, o ile to wcześniejsze orzeczenie spełnia warunki konieczne do jego uznania w wezwanym Państwie Członkowskim, lub (v) orzeczenie jest sprzeczne z przepisami Rozporządzenia 1215/2012 dotyczącymi jurysdykcji w sprawach dotyczących ubezpieczeń, umów konsumenckich lub indywidualnych umów o pracę, jeżeli pozwanym był ubezpieczający, ubezpieczony, uposażony z tytułu ubezpieczenia, poszkodowany, konsument lub pracownik, albo przepisami Rozporządzenia 1215/2012 dotyczącymi jurysdykcji wyłącznej. Spółka nie może zagwarantować, że zostaną spełnione wszystkie warunki dla egzekucji wyroków sądów zagranicznych w Polsce lub że konkretne orzeczenie będzie podlegać egzekucji w Polsce.

W odniesieniu do orzeczenia wydanego przez sądy państwa, które nie jest stroną stosownego traktatu dwustronnego lub wielostronnego z Polską, dotyczącego uznawania orzeczeń i nie jest Państwem Członkowskim, KPC, co do zasady, stanowi, że orzeczenia sądów państw obcych w sprawach cywilnych, nadające się do wykonania w drodze egzekucji, stają się tytułami wykonawczymi po stwierdzeniu ich wykonalności przez sąd polski przez nadanie im klauzuli wykonalności. Stwierdzenie wykonalności następuje, jeżeli orzeczenie jest wykonalne w państwie, z którego pochodzi, oraz nie istnieje żadna z poniższych przeszkód: (i) orzeczenie nie jest prawomocne w państwie, w którym zostało wydane, (ii) orzeczenie zapadło w sprawie należącej do wyłącznej jurysdykcji sądów polskich, (iii) pozwanemu, który nie wdał się w spór co do istotnej sprawy, nie doręczono należycie i w czasie umożliwiającym podjęcie obrony pisma wszczynającego postępowanie, (iv) strona w toku postępowania była pozbawiona możliwości obrony, (v) sprawa o to samo roszczenie między tymi samymi stronami zawisła w RP wcześniej niż przed sądem państwa obcego (względnie rozstrzygnięciem wydanym przez inny niż sąd organ polski lub organ państwa obcego), spełniającym przesłanki jego uznania w RP, zapadłym w sprawie o to samo roszczenie między tymi samymi stronami, (vi) uznanie byłoby sprzeczne z podstawowymi zasadami porządku prawnego RP (klauzula porządku publicznego).

3.10. Kursy wymiany walut

Przy sporządzaniu Historycznych Informacji Finansowych Emitenta zastosowano następujące kursy wymiany EUR/PLN: (i) dla roku obrotowego 2023 – 4,3480, a (ii) dla roku obrotowego 2024 – 4,2730.

4. WYBRANE HISTORYCZNE I ŚRÓDROCZNE INFORMACJE FINANSOWE

Historyczne Informacje Finansowe Emitenta, Śródroczne Informacje Finansowe Emitenta, Historyczne Informacje Finansowe Grupy Poręczyciela oraz Śródroczne Informacje Finansowe Grupy Poręczyciela zostały zamieszczone w Prospekcie przez odniesienie zgodnie z informacją zamieszczoną w pkt. 3.7 Prospektu.

Poniżej przedstawione zostały wybrane Historyczne Informacje Finansowe Emitenta i Śródroczne Informacje Finansowe Emitenta oraz wybrane Historyczne Informacje Finansowe Grupy Poręczyciela i Śródroczne Informacje Finansowe Grupy Poręczyciela.

4.1. Wybrane Historyczne Informacje Finansowe Emitenta i Śródroczne Informacje Finansowe Emitenta

Wybrane informacje dotyczące rachunku zysków i strat Emitenta

(tys. zł)	1H 2025 (niebadane)	2024 (badane)	2023 (badane)	Zmiana 2024 do 2023
Zysk (strata) ze sprzedaży	(564)	(1 371)	(987)	38,9%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(564)	(1 371)	(991)	38,3%
Zysk (strata) brutto	2 815	(4 687)	(6 004)	-21,9%
Zysk (strata) netto	3 625	(4 280)	(4 967)	-13,8%

Źródło: HIF Emitenta, SIF Emitenta

Wybrane informacje dotyczące bilansu Emitenta

(tys. zł)	30.06.2025 (niebadane)	31.12.2024 (badane)	31.12.2023 (badane)	Zmiana 31.12.2024 do 31.12.2023
Aktywa				
Aktywa trwałe	275 230	279 010	251 641	10,9%
Długoterminowe aktywa finansowe	264 486	267 369	239 087	11,8%
Aktywa obrotowe	34 446	4 792	24 115	-80,1%
– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	31 741	2 140	14 182	-84,9%
Suma aktywów	309 676	283 803	275 757	2,9%
Pasywa				
Kapitał własny	4 105	(1 519)	(1 236)	22,9%
Rezerwy na zobowiązania	5 218	7 405	8 757	-15,4%
Zobowiązania długoterminowe	273 159	260 428	201 720	29,1%
Zobowiązania krótkoterminowe	27 193	17 484	66 514	-73,7%
Zobowiązania ogółem	300 352	277 912	268 235	3,6%
Kapitał własny, rezerwy i zobowiązania	309 676	283 803	275 757	2,9%

Źródło: HIF Emitenta, SIF Emitenta

Wybrane informacje dotyczące rachunku przepływów pieniężnych Emitenta

(tys. zł)	1H 2025 (niebadane)	2024 (badane)	2023 (badane)	Zmiana 2024 do 2023
<u>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</u>				
Zysk (strata) netto	3 625	(4 281)	(4 967)	-13,8%
Korekty razem	(6 394)	6 562	1 588	313,2%
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(2 768)	2 282	(3 380)	-167,5
<u>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</u>				
Wpływy	52 823	164 820	22 001	649,1%
Wydatki	(33 500)	(169 146)	(56 300)	400,4%
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	19 323	(4 326)	(34 299)	-87,4%
<u>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</u>				
Wpływy	41 895	144 273	99 089	45,6%
Wydatki	(28 850)	(154 223)	(57 228)	169,5%
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	13 045	(9 950)	41 861	-123,8%
Przepływy pieniężne netto razem	29 599	(11 994)	4 183	-386,7%
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	29 601	(12 042)	4 241	-383,9%

Środki pieniężne na początek okresu	2 140	14 134	9 952	42%
Środki pieniężne na koniec okresu	31 739	2 140	14 134	-84,9%

Źródło: HIF Emitenta, SIF Emitenta

4.2. Wybrane Historyczne Informacje Finansowe Grupy Poręczyciela i Śródroczne Informacje Finansowe Grupy Poręczyciela

Wybrane informacje dotyczące skonsolidowanych zysków i strat oraz innych całkowitych dochodów Grupy Poręczyciela

(tys. EUR)	1H 2025 (niebadane)	2024 (badane)	2023 (badane)	Zmiana 2024 do 2023
Przychód netto z najmu	14 759	27 918	25 964	8%
Zysk operacyjny netto	13 719	16 124	2 098	669%
Zysk przed opodatkowaniem	4 799	575	1 229	-53%
Zysk za rok po opodatkowaniu	3 009	183	3 721	-95%
Różnice kursowe z przeliczenia operacji w walutach obcych	1 820	3 717	17 413	-78,7%
Inne całkowite dochody	1 820	3 717	17 413	-78,7%
Całkowite dochody ogółem za rok obrotowy	4 829	3 900	21 134	-81,5%
Całkowite dochody ogółem przypadające na akcjonariusza Spółki z działalności kontynuowanej	4 829	3 900	21 134	-81,5%

Źródło: HIF Grupy Poręczyciela, SIF Grupy Poręczyciela

Wybrane informacje dotyczące skonsolidowanej sytuacji finansowej Grupy Poręczyciela

(tys. EUR)	30.06.2025 (niebadane)	31.12.2024 (badane)	31.12.2023 (badane)	Zmiana 31.12.2024 do 31.12.2023
Aktywa				
Aktywa trwałe	574 359	571 120	565 068	1,1%
Inwestycje stałe	496 313	491 475	483 836	1,6%
Budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej oraz grunty	36 243	35 903	38 866	-7,6%
Aktywa obrotowe	65 441	55 681	53 289	4,5%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	40 862	34 179	33 247	2,8%
Suma aktywów	639 800	626 801	618 357	1,4%
Pasywa				
Całkowity kapitał własny	248 355	243 526	239 626	1,6%
Zobowiązania długoterminowe	345 428	301 703	303 841	-0,7%
Zobowiązania krótkoterminowe	46 017	81 572	74 890	8,9%
Zobowiązania ogółem	391 445	383 275	378 731	1,2%
Razem pasywa	639 800	626 801	618 357	1,4%

Źródło: HIF Grupy Poręczyciela, SIF Grupy Poręczyciela

Wybrane informacje dotyczące skonsolidowanych przepływów pieniężnych Grupy Poręczyciela

(tys. EUR)	1H 2025 (niebadane)	2024 (badane)	2023 (badane)	Zmiana 2024 do 2023
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej				
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	4 799	575	1 229	-53,2%
Korekty:	9 465	27 633	28 988	-4,7%
Operacyjne przepływy pieniężne przed zmianami kapitału obrotowego	14 264	28 208	30 217	-6,6%
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	10 003	30 930	32 620	-5,2%
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	9 612	30 135	31 715	-5,0%
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1 234	(11 402)	(7 135)	59,8%
Przepływy pieniężne netto przed działalnością finansową	10 846	18 733	24 579	-23,8%
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(4 163)	(17 801)	(15 086)	18,0%

Zmiana netto w środkach pieniężnych i ich ekwiwalentach	6 683	932	9 493	-90,2%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	34 179	33 247	23 754	40,0%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	40 862	34 179	33 247	2,8%

Źródło: HIF Grupy Poręczyciela, SIF Grupy Poręczyciela

5. WYBRANE INFORMACJE DOTYCZĄCE SYTUACJI OPERACYJNEJ I FINANSOWEJ

5.1. Wybrane informacje dotyczące sytuacji operacyjnej i finansowej Emitenta

Przedstawione w niniejszym pkt. 5.1 dane finansowe Emitenta za rok obrotowy 2023 i na dzień bilansowy 31 grudnia 2023 r. stanowią dane porównywalne przedstawione w rocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym Emitenta za rok obrotowy 2024. Należy mieć na uwadze, że w związku z korektą błędów lat ubiegłych wykazaną w sprawozdaniu finansowym Spółki za rok obrotowy 2023, bilans Spółki na 31 grudnia 2023 r. wykazał ujemne kapitały własne. W związku z tym Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie na podstawie uchwały z dnia 17 kwietnia 2024 r. podjęło decyzję o podwyższeniu kapitału zakładowego z kwoty 150.000 zł do kwoty 170.000 zł, tj. o kwotę 20.000 zł poprzez emisję 400 imiennych i nieuprzywilejowanych akcji serii D o wartości nominalnej 50,00 zł każda. Wszystkie akcje zostały objęte przez dotychczasowego jedynego akcjonariusza Spółki, tj. Poręczyciela, który pokrył je wkładem pieniężnym w łącznej kwocie 2.000.000 zł.

5.1.1. Przychody i zyski (straty) wpływające na wyniki finansowe

5.1.1.1. Źródła przychodów i zysków (strat) wpływających na wyniki finansowe

Emitent jest spółką przeznaczoną do pozyskiwania środków w ramach emisji obligacji i reinwestowania ich w projekty Grupy. Dotychczasowa działalność Spółki ogranicza się przede wszystkim do działalności finansowej, w ramach której Spółka dokonywała emisji obligacji i za pozyskane środki obejmowała obligacje lub udzielała pożyczek do spółek celowych realizujących projekty przyczyniające się do dalszego rozwoju Olivia Centre w Gdańsku. Większość środków pozyskanych z emisji obligacji została zaangażowana w projekty należące do Grupy Poręczyciela oraz podmioty zależne od Poręczyciela. Pozostała część środków utrzymywana była na rachunku Emitenta i była wykorzystywana m.in. na bieżącą obsługę zobowiązań i działalność Emitenta lub została przeznaczona na realizację projektów mieszkaniowych (kontrolowane przez Poręczyciela) lub zaangażowana w inne projekty, których beneficjentem rzeczywistym był i pozostaje Pan Maciej Grabski.

Na wynik finansowy Spółki wpływają:

- 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;
- przychody finansowe – związane przede wszystkim z naliczonymi odsetkami od finansowania udzielonego spółkom z Grupy Poręczyciela oraz odsetkami od lokat bankowych;
- koszty finansowe – przede wszystkim odsetki od wyemitowanych obligacji;
- koszty działalności operacyjnej – przede wszystkim koszty związane z wynagrodzeniami, opłatami i prowizjami związanymi z emisjami obligacji (prowizja dla Poręczyciela za udzielenie poręczenia; opłaty KDPW i GPW; prowizja za obsługę emisji poszczególnych serii obligacji – w części, która przypada dla danego okresu; prowizja rozliczana jest w okresie danej emisji), a także koszty usług świadczonych przez zewnętrznych doradców.

5.1.1.2. Przychody, koszty i wyniki działalności

Poniżej przedstawiono dane finansowe pochodzące z rachunku zysków i strat Emitenta za lata 2023 – 2024 oraz za I półrocze 2025 r.

(tys. zł)	1H 2025 (niebadane)	2024 (badane)	2023 (badane)	Zmiana 2024 do 2023
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	0	0	0	nd.
Przychody netto ze sprzedaży produktów	0	0	0	nd.
Zmiana stanu produktów	0	0	0	nd.
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0	0	0	nd.
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0	0	0	nd.
Koszty działalności operacyjnej	564	1 371	987	38,9%
Amortyzacja	0	0	0	nd.
Zużycie materiałów i energii	0	0	0	nd.

Usługi obce	540	1 318	934	41,1%
Podatki i opłaty	2	6	1	500,0%
Wynagrodzenia	17	36	36	0,0%
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	3	6	7	-14,3%
Pozostałe koszty rodzajowe	2	5	10	-50,0%
Wartości sprzedanych towarów i usług	0	0	0	nd.
Zysk (strata) ze sprzedaży	(564)	(1 371)	(987)	-238,9%
Pozostałe przychody operacyjne	0	0	10	nd.
Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0	0	0	nd.
Dotacje	0	0	0	nd.
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0	0	0	nd.
Inne przychody operacyjne	0	0	10	-100,0%
Pozostałe koszty operacyjne	0	0	13	-100,0%
Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0	0	0	nd.
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0	0	0	nd.
Inne koszty operacyjne	0	0	13	-100,0%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(564)	(1 371)	(991)	-238,9%
Przychody finansowe	17 293	26 002	19 804	31,3%
Dywidendy i udziały w zyskach	0	0	0	nd.
Odsetki, w tym:	17 089	25 814	19 804	30,3%
Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0	0	0	nd.
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0	0	0	nd.
Inne	204	0	0	nd.
Koszty finansowe	13 914	29 318	24 817	18,1%
Odsetki	13 226	27 901	23 526	18,6%
Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0	0	0	nd.
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0	0	0	nd.
Inne	688	1 416	1 291	9,7%
Zysk (strata) brutto	2 815	(4 687)	(6 004)	-21,9%
Podatek dochodowy	(810)	(406)	(1 037)	-60,8%
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0	0	0	nd.
Zysk (strata) netto	3 625	(4 281)	(4 967)	-13,8%

Źródło: HIF Emitenta, SIF Emitenta

Pozycja „Inne”, w kosztach finansowych obejmuje ponoszone przez Emitenta koszty poręczeń udzielonych przez Poręczyciela w związku z emisjami obligacji Emitenta. Szczegółowa analiza wartości odsetek dla „Przychodów finansowych” znajduje się w nocie nr 49 do HIF Emitenta, natomiast dla „Kosztów finansowych” w nocie nr 55 do HIF Emitenta.

5.1.1.3. Struktura geograficzna oraz sezonowość przychodów i zysków (strat) wpływających na wyniki finansowe

Projekty Grupy, które finansowane są ze środków pozyskiwanych przez Emitenta, realizowane są na terenie Polski. Z uwagi na specyfikę działalności Spółki przychody i zyski (straty) nie wykazują sezonowości.

5.1.2. Sytuacja finansowa

Aktywa

Poniżej przedstawiono informacje finansowe dotyczące sytuacji finansowej – aktywa, wg stanu na koniec lat 2023 i 2024 oraz na 30 czerwca 2025 r.

(tys. zł)	30.06.2025 (niebadane)	31.12.2024 (badane)	31.12.2023 (badane)	Zmiana 31.12.2024 do 31.12.2023
Aktywa				
Aktywa trwałe	275 230	279 010	251 641	10,9%
I. Wartości niematerialne i prawne	0	0	0	nd.
II. Rzeczowe aktywa trwałe	0	0	0	nd.
III. Należności długoterminowe	80	80	80	-0,0%
1. Od jednostek powiązanych	0	0	0	nd.
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0	0	0	nd.
3. Od pozostałych jednostek	80	80	80	0,0%
IV. Inwestycje długoterminowe	264 486	267 369	239 087	11,8%
1. Nieruchomości	0	0	0	nd.
2. Wartości niematerialne i prawne	0	0	0	nd.
3. Długoterminowe aktywa finansowe	264 486	267 369	239 087	11,8%
a) w jednostkach powiązanych	264 486	255 851	233 681	9,5%
– inne papiery wartościowe	13 306	20 605	19 078	8,0%
– udzielone pożyczki	251 179	235 246	214 602	9,6%
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0	0	0	nd.
c) w pozostałych jednostkach	0	11 517	5 406	113%
– udziały lub akcje	0	0	0	nd.
– inne papiery wartościowe	0	0	0	nd.
– udzielone pożyczki	0	11 517	5 406	113%
– inne długoterminowe aktywa finansowe	0	0	0	nd.
4. Inne inwestycje długoterminowe	0	0	0	nd.
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	10 664	11 561	12 475	-7,3%
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 445	10 827	11 670	-7,2%
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	1 219	734	805	-8,8%
Aktywa obrotowe	34 446	4 792	24 115	-80,1%
I. Zapasy	0	0	0	nd.
II. Należności krótkoterminowe	340	860	9 335	-90,8%
1. Należności od jednostek powiązanych	0	84	1 088	-92,3%
a) inne	0	84	1 088	-92,3%
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0	0	0	nd.
3. Należności od pozostałych jednostek	340	776	8 247	90,6%
a) z tytułu dostaw i usług, w okresie spłaty:	324	776	6 010	87,1%
– do 12 miesięcy	324	776	6 010	87,1%
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	16	0	437	-100,0%
c) inne	0	0	1 800	-100,0%
III. Inwestycje krótkoterminowe	33 060	3 422	14 182	75,9%
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	33 060	3 422	14 182	75,9%
a) w jednostkach powiązanych	0	0	0	nd.
b) w pozostałych jednostkach	1 319	1 282	0	nd.
– udzielone pożyczki	1 319	1 282	0	nd.
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	31 741	2 140	14 182	-84,9%
– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	31 741	2 140	14 182	-84,9%
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0	0	0	nd.

IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 045	510	598	-14,7%
Suma aktywów	309 676	283 803	275 757	2,9%

Źródło: HIF Emitenta, SIF Emitenta

Należności krótkoterminowe, na koniec 2023, w kwocie 1.088 tys. PLN to kaucja zabezpieczająca umowy najmu powierzchni biurowej w budynku Olivia Star. W związku z rozwiązaniem umów najmu kaucja została zwrócona przez wynajmującego, tj. spółkę Olivia Star S.A. w styczniu 2024 roku. Pozostałe należności krótkoterminowe to przede wszystkim należności związane z podnajmem powierzchni spółkom kontrolowanym przez Pana Macieja Grabskiego. Ich poziom, w związku z rozwiązaniem umów podnajmu, istotnie zmalał na koniec 2024 r. w stosunku do końca roku 2023.

Na dzień 31.12.2024 r. oraz 31.12.2023 r. w pozycji inne krótkoterminowe należności od podmiotów powiązanych Spółka prezentuje nadpłatę wynagrodzenia za poręczenie dotyczące zabezpieczenia spłaty obligacji a w innych należnościach długoterminowych i krótkoterminowych od podmiotów niepowiązanych Spółka prezentuje wpłaty do administratora zabezpieczeń obligacji jako zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy.

Inwestycje krótkoterminowe i długoterminowe skorelowane są z poziomem udzielonego finansowania przede wszystkim spółkom z Grupy Poręczyciela (terminy ich zapadalności determinują podział na krótko- i długoterminowe). Odsetki, zgodnie z umowami, są płatne w terminach zapadalności pożyczek/obligacji, w związku z tym saldo inwestycji powiększone jest o odsetki naliczone, a niespłacone na koniec danego okresu rachunkowego.

W 2024 r. w Spółce zwiększyły się długoterminowe aktywa finansowe (stanowią je głównie pożyczki i obligacje do podmiotów powiązanych), przy jednoczesnym spadku płynnych aktywów obrotowych w porównaniu do 2023 r. (głównie środków pieniężnych i należności). Na koniec czerwca 2025 r., w porównaniu do danych z końca czerwca 2024 r., w Spółce widoczny jest wzrost długoterminowych aktywów finansowych (stanowią je głównie pożyczki i obligacje do podmiotów powiązanych, w tym do spółek realizujących nowe projekty na rynku mieszkaniowym i PRS), przy jednoczesnym wzroście płynnych aktywów obrotowych. W związku z przedterminowymi spłatami wierzytelności od spółek powiązanych, w trakcie I połowy 2025 r. zwiększyło się istotnie saldo gotówki w Spółce, w wyniku czego saldo gotówki na koniec czerwca 2025 r. przewyższa saldo zobowiązań krótkoterminowych, wśród których znajdują się obligacje o zapadalności nieprzekraczającej 12 miesięcy.

Pasywa (Kapitał własny i zobowiązania)

Poniżej przedstawiono informacje dotyczące sytuacji finansowej – pasywa, wg stanu na koniec lat 2023 i 2024 i na dzień 30 czerwca 2025 r.

(tys. zł)	30.06.2025 (niebadane)	31.12.2024 (badane)	31.12.2023 (badane)	Zmiana 31.12.2024 do 31.12.2023
Pasywa				
Kapitał własny	4 105	(1 519)	(1 236)	22,9%
Kapitał podstawowy	210	190	150	26,7%
Kapitał zapasowy	17 337	15 358	11 400	34,7%
Kapitał z aktualizacji wyceny	0	0	0	nd.
Pozostałe kapitały rezerwowe	0	0	0	nd.
Zysk (strata) z lat ubiegłych	(17 067)	(12 786)	(7 818)	63,5%
Zysk (strata) netto	3 625	(4 281)	(4 967)	-13,8%
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0	0	0	nd.
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	305 570	285 322	276 992	3,0%
Rezerwy na zobowiązania	5 218	7 410	8 757	-15,4%
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 218	7 410	8 757	-15,4%
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0	0	0	nd.
Pozostałe rezerwy	0	0	0	nd.
Zobowiązania długoterminowe	273 159	260 428	201 720	29,1%
Wobec jednostek powiązanych	0	0	0	nd.
Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0	0	0	nd.
Wobec pozostałych jednostek	273 159	260 428	201 720	29,1%
a) kredyty i pożyczki	0	0	0	nd.

b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	273 159	260 428	201 720	29,1%
Zobowiązania krótkoterminowe	27 193	17 484	66 515	-73,7%
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0	1	0	nd.
a) z tytułu dostaw i usług, o wymagalności:	0	1	0	nd.
– do 12 miesięcy	0	1	0	nd.
– powyżej 12 miesięcy	0	0	0	nd.
b) inne	0	0	0	nd.
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0	0	0	nd.
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	27 193	17 484	66 515	-73,7%
a) kredyty i pożyczki	0	0	0	nd.
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	27 157	17 349	66 362	-73,9%
c) inne zobowiązania finansowe	0	0	0	nd.
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	19	33	151	-78,0%
– do 12 miesięcy	19	33	151	-78,0%
– powyżej 12 miesięcy	0	0	0	nd.
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0	0	0	nd.
f) zobowiązania wekslowe	0	0	0	nd.
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	17	100	1	nd.
h) z tytułu wynagrodzeń	0	0	0	nd.
i) inne	0	0	0	nd.
Fundusze specjalne	0	0	0	nd.
Zobowiązania ogółem	300 353	277 910	268 235	3,6%
Kapitał własny, rezerwy i zobowiązania	309 676	283 803	275 757	2,9%

Źródło: HIF Emitenta, SIF Emitenta

Zobowiązania krótkoterminowe i długoterminowe skorelowane są z poziomem wyemitowanych obligacji (terminy ich zapadalności determinują podział na krótko- i długoterminowe) w ramach zobowiązań krótkoterminowych dochodzą również bieżące zobowiązania związane z umowami najmu powierzchni w Olivia Star (rozwiązane z końcem 2022 r.). Spadek zobowiązań krótkoterminowych z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych w roku 2024 wynika z ich terminu wymagalności. Obligacje, których wymagalność zapadała na 2025 r. zostały spłacone przedterminowo w 2024 r. 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. Terminy wymagalności poszczególnych emisji obligacji pokazano w notach nr 52 i nr 53 do HIF Emitenta. W wartości wyemitowanych obligacji Emitent uwzględnił koszty emisji w kwocie 5.080.985,93 zł na 31.12.2024 r. oraz 3.848.133,04 zł na 31.12.2023 r. Suma zobowiązań i rezerw na zobowiązania w 2024 r. wzrosła o 3% w porównaniu do 2023 r., przy jednoczesnej zmianie struktury zobowiązań. Suma zobowiązań i rezerw na zobowiązania na koniec czerwca 2025 r. wzrosła o 7,1% w porównaniu do stanu z końca grudnia 2024 r. Finansowanie przesunęło się w stronę długu długoterminowego (obligacji), co poprawiło strukturę zapadalności zobowiązań. Struktura zobowiązań z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych wynika z ich terminu wymagalności. Obligacje, których wymagalność zapadała na 2025 r. zostały spłacone przedterminowo w 2024 r., za wyjątkiem obligacji serii N, które zostały spłacone 23.05.2025 r. Wpływ na to miała także emisja obligacji serii P2024C, w ramach której Spółka pozyskała ok 39,9 mln zł. Decyzje o przedterminowej spłacie zobowiązań miały wpływ na spadek środków pieniężnych w Spółce na koniec 2024 r. Spółka nie korzysta z pochodnych instrumentów finansowych.

Na dzień 31.12.2024 r. Spółka miała ujemne kapitały własne. Dodatkowo bilans Spółki wykazał zobowiązania krótkoterminowe przewyższające aktywa obrotowe. W związku z tym Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie na podstawie uchwały z dnia 22.04.2025 r. podjęło decyzję o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki z kwoty 190.000 zł do kwoty 210.000 zł, tj. o kwotę 20.000 zł poprzez emisję 400 imiennych i nieuprzywilejowanych akcji serii F o wartości nominalnej 50,00 zł każda akcja. Wszystkie akcje zostały objęte przez Poręczyciela i jedyne go akcjonariusza Spółki, który pokrył je wkładem pieniężnym w kwocie 2.000.000 zł.

Długoterminowe aktywa finansowe w Spółce stanowią głównie pożyczki i obligacje udzielone podmiotom powiązanym, które realizują projekty inwestycyjne. Spłata ich możliwa jest pod warunkiem uprzedniej zgody banków, które udzieliły kredytów inwestycyjnych lub budowlanych. Źródłem tych spłat są nadwyżki, które spółki z Grupy generują z bieżącej działalności operacyjnej, dodatkowe środki z kredytów w przypadku ich refinansowania lub środki ze sprzedaży aktywów przez te spółki np. w przypadku projektów mieszkaniowych/PRS. Najczęściej spółki z Grupy realizują częściowe lub całkowite spłaty swojego zadłużenia przed terminem ich zapadalności. Emitent środki te, w zależności od potrzeb, przeznacza na spłatę swojego zadłużenia obligacyjnego lub reinwestuje w projekty realizowane przez spółki z Grupy.

5.1.3. Płynność i zasoby kapitałowe

Poniżej przedstawiono dane finansowe z rachunku przepływów pieniężnych za lata 2023-2024 oraz za I półrocze 2025 r.

(tys. zł)	1H 2025 (niebadane)	2024 (badane)	2023 (badane)	Zmiana 2024 do 2023
<u>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</u>				
Zysk (strata) netto	3 625	(4 281)	(4 967)	-13,8%
Korekty razem	(6 394)	6 562	1 588	313,3%
Amortyzacja	0	0	0	nd.
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	(291)	(252)	(58)	332,2%
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(4 695)	(1 297)	4 291	-130,2%
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0	0	0	nd.
Zmiana stanu rezerw	(2 192)	(1 347)	8 757	-115,4%
Zmiana stanu zapasów	0	0	0	nd.
Zmiana stanów należności krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	520	8 474	932	809,4%
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(98)	(18)	(404)	-95,5%
Inne korekty	362	1 002	(11 931)	-108,4%
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(2 768)	2 282	(3 380)	43%
<u>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</u>				
Wpływy	52 823	164 820	22 001	44,1%
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0	0	0	nd.
Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialnych i prawnych	0	0	0	nd.
Z aktywów finansowych, w tym:	52 823	164 820	22 001	44,1%
a) w jednostkach powiązanych – spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	40 850	160 460	22 001	46,1%
– odsetki	12 906	131 050	20 500	43,4%
b) w pozostałych jednostkach – spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	27 944	29 409	1 501	98,3%
– odsetki	11 972	4 361	0	-100,0%
Inne wpływy inwestycyjne	11 424	4 000	0	-100,0%
Wydatki	(33 500)	(169 146)	(56 300)	-254,1%
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0	0	0	nd.

Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0	0	0	nd.
Na aktywa finansowe, w tym:	(33 500)	(169 146)	(56 300)	-254,1%
a) w jednostkach powiązanych	(33 500)	(157 722)	(56 300)	-254,1%
– nabycie aktywów finansowych	0	0	0	nd.
– udzielone pożyczki długoterminowe	(33 500)	(157 722)	(56 300)	-254,1%
b) w pozostałych jednostkach	0	(11 424)	0	nd.
– nabycie aktywów finansowych	0	0	0	nd.
– udzielone pożyczki długoterminowe	0	(11 424)	0	nd.
Inne wydatki inwestycyjne	0	0	0	nd.
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	19 323	(4 326)	(34 299)	- 5 286,1%
<u>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</u>				
Wpływy	41 895	144 273	99 089	45,6%
Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat	1 999	3 999	4 999	-20,0%
Kredyty i pożyczki	0	0	0	nd.
Emisja dłużnych papierów wartościowych	39 896	140 275	94 090	49,1%
Inne wpływy finansowe	0	0	0	nd.
Wydatki	(28 850)	(154 223)	(57 228)	169,5%
Nabycie udziałów (akcji) własnych	0	0	0	nd.
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0	0	0	nd.
Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z podziału zysku	0	0	0	nd.
Spląty kredytów i pożyczek	0	0	0	nd.
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(15 398)	(128 643)	(34 057)	277,7%
Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0	0	0	nd.
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0	0	0	nd.
Odsetki	(13 452)	(25 560)	(23 170)	10,4%
Inne wydatki finansowe	0	0	0	nd.
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	13 045	(9 950)	41 861	-123,8%
Przepływy pieniężne netto razem	29 599	(11 994)	4 183	-386,8%
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	29 601	(12 042)	4 241	-384,0%
Środki pieniężne na początek okresu	2 140	14 134	9 952	-182,3%
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:	31 739	2 140)	14 134	42,0%
– o ograniczonej możliwości dysponowania	0	0	0	nd.

Źródło: HIF Emitenta, SIF Emitenta

Nota nr 32 do HIF Emitenta przedstawia strukturę środków pieniężnych dla potrzeb rachunku przepływów pieniężnych.

5.1.4. Zobowiązania warunkowe, gwarancje, poręczenia oraz zabezpieczenia na majątku

Spółka nie identyfikuje zobowiązań warunkowych, udzielonych gwarancji i poręczeń. Nie zostały też na jej majątku ustanowione zabezpieczenia o charakterze rzeczowym.

5.1.5. Szczegółowe informacje dotyczące wszelkich zdarzeń po dacie ostatniego zbadanego sprawozdania finansowego, tj. 31 grudnia 2024 r., które mają istotne znaczenie dla oceny wypłacalności Emitenta

Poza poniższymi zdarzeniami Spółka nie identyfikuje zdarzeń po dacie ostatniego zbadanego sprawozdania finansowego, tj. 31 grudnia 2024 r., które mają istotne znaczenie dla oceny jej wypłacalności:

- w dniu 22 kwietnia 2024 r., z uwagi na wykazane w bilansie Spółki ujemne kapitały własne, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło decyzję o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki z kwoty 190.000 zł do kwoty 210.000 zł, tj. o kwotę 20.000 zł poprzez emisję 400 imiennych i nieuprzywilejowanych akcji serii F o wartości nominalnej 50,00 zł każda akcja. Wszystkie akcje zostały objęte przez Poręczyciela i jedynego akcjonariusza Spółki, który pokrył je wkładem pieniężnym w kwocie 2.000.000 zł;
- w dniu 24 kwietnia 2025 r. Spółka wyemitowała (ostatnia emisja w ramach IV programu emisji obligacji) obligacje serii P2024C o łącznej wartości nominalnej 39,896 mln zł. Obligacje tej serii są zabezpieczone poręczeniem, data ich wykupu to 24 kwietnia 2029 r.;
- w dniu 24 kwietnia 2025 r. Spółka zawiadomiła o przedterminowym zamknięciu IV programu emisji obligacji;
- w dniu 27 maja 2025 r. Spółka dokonała przedterminowego wykupu obligacji serii N o łącznej wartości 15 mln zł.

5.1.6. Opis istotnych zmian w strukturze zadłużenia kredytowego i finansowania Emitenta po dacie ostatniego zbadanego sprawozdania finansowego, tj. 31 grudnia 2024 r.

Poza zdarzeniami wskazanymi w pkt. 5.1.5 Prospektu, Emitent nie identyfikuje istotnych zmian w strukturze zadłużenia kredytowego i finansowania Emitenta po dacie ostatniego zbadanego sprawozdania finansowego, tj. 31 grudnia 2024 r.

5.1.7. Opis znaczących zmian w sytuacji finansowej Emitenta po dacie ostatnich informacji finansowych, tj. 30 czerwca 2025 r.

Poza zdarzeniami wskazanymi w pkt. 5.1.5 Prospektu, w ocenie Emitenta nie miały miejsca znaczące zmiany w sytuacji finansowej Emitenta po dacie ostatnich Śródrocznych Informacji Finansowych Emitenta, tj. 30 czerwca 2025 r.

5.1.8. Opis przewidywanego finansowania działalności Emitenta

Pozyskane środki z emisji obligacji są reinwestowane przez Spółkę głównie poprzez pożyczki udzielane podmiotom zaangażowanym bezpośrednio lub pośrednio w rozwój Grupy Poręczyciela, w tym m.in. rozwój Olivia Centre, na sfinansowanie części kosztów budowy kolejnych inwestycji, w tym w segmencie PRS, na finansowanie nowych projektów inwestycyjnych na rynku nieruchomości lub na refinansowanie istniejącego zadłużenia finansowego (w całości bądź części).

Spółka zakłada, że źródłem obsługi odsetek od wyemitowanych obligacji będą mogły być m.in. przepływy pieniężne z tytułu spłaty kapitału i odsetek od udzielonego spółkom z Grupy Poręczyciela finansowania. Źródłami środków na wykup wyżej wymienionych obligacji mogą być również środki pozyskane przez Spółkę 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.

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

5.1.9. Tendencje

5.1.9.1. Niekorzystne tendencje i zmiany w perspektywach Emitenta po dniu ostatniego zbadanego sprawozdania finansowego, tj. 31 grudnia 2024 r.

Od daty bilansowej ostatniego zbadanego sprawozdania finansowego, tj. 31 grudnia 2024 r., w ocenie Emitenta nie miały miejsca istotne niekorzystne tendencje i zmiany w perspektywach Emitenta.

5.1.9.2. Informacje na temat znanych tendencji, które mogą mieć znaczący wpływ na perspektywy Emitenta w 2025 r. i latach kolejnych

1. Kształtowanie się struktury finansowania dla projektów Grupy.

Emitent jest spółką specjalnego przeznaczenia utworzoną w celu pozyskiwania finansowania dla Grupy Poręczyciela. Pozyskiwanie finansowania przez Emitenta opiera się na emisji obligacji, a następnie redystrybuowaniu uzyskanych w ten sposób środków do spółek projektowych w postaci pożyczek lub obejmowanych przez Emitenta obligacji wyemitowanych przez te spółki. Dodatkowo, można zauważyć zdecydowany rozwój i tendencję wzrostową na rynku obligacji korporacyjnych w Polsce. Perspektywy rynkowe, także dla emitentów z branży deweloperskiej, nie wskazują na zagrożenie nagłego wyhamowania. Ze względu na obserwowane ożywienie rynkowe oraz dotychczasowy, sprawdzony sposób finansowania projektów Grupy, opierający się na finansowaniu dłużnym, w najbliższych latach Emitent nie przewiduje rezygnacji z wypracowanej struktury finansowania.

2. Kształtowanie się rynkowych stóp procentowych.

Biorąc pod uwagę decyzje Rady Polityki Pieniężnej podejmowane w latach 2023-2024 r., Emitent identyfikuje możliwość dalszego, systematycznego spadku lub utrzymania się poziomu stóp procentowych w kolejnych miesiącach na niezmiennym poziomie, co miałoby pozytywny wpływ na poziom kosztów finansowania ponoszonych przez Emitenta. Należy mieć jednak na uwadze niepewność gospodarczą oraz polityczną występującą na rynku, która może przełożyć się na zmianę zakładanego poziomu kosztów finansowych. Ponadto, należy uwzględnić wysokości stóp procentowych ustalanych przez Europejski Bank Centralny (EBC), które przekładają się na koszt obsługi długu denominowanego w euro. W styczniu 2025 roku Europejski Bank Centralny (EBC) zdecydował się na redukcję trzech głównych stóp procentowych. Zgodnie z oficjalnymi informacjami Rada Prezesów EBC jest zdeterminowana w dążeniu do tego, by inflacja szybko powróciła do średniookresowego docelowego poziomu 2%. Z kolei Rada Polityki Pieniężnej w maju 2025 r. po raz pierwszy od 19 miesięcy obniżyła stopy procentowe o 50 punktów bazowych (0,5 pkt proc.). Dodatkowo, trwają prace nad reformą mającą zastąpić wskaźnik referencyjny WIBOR. Emitowane przez Spółkę obligacje są w większości oprocentowane zmiennie w oparciu o WIBOR, w związku z czym obniżenie lub wzrost wartości tego wskaźnika referencyjnego, bezpośrednio wpływa na wartość oprocentowania obligacji i w konsekwencji wynik finansowy Emitenta.

3. Kształtowanie się kursu EUR/PLN w związku z planowaniem emisji w walucie EUR.

Emitent, jako spółka specjalnego przeznaczenia, stworzona w celu pozyskiwania finansowania dla projektów realizowanych w ramach Grupy, planuje przeprowadzenie nowych emisji również w walucie EUR. Z tego względu, zmienność kursów EUR/PLN, wywołana w szczególności zmieniającą się sytuacją makroekonomiczną, wpływa na sytuację finansową Emitenta. Po długotrwałych wzrostach spowodowanych pogłębiającą się w Europie inflacją, można zauważyć zdecydowane wyhamowanie na rynku walutowym. W ostatnim czasie kurs EUR/PLN można określić mianem stabilnego z lekką tendencją spadkową. Należy zaznaczyć, że wysokość kursu EUR/PLN jest odwrotnie proporcjonalna do wysokości stóp procentowych, a dodatkowo jest podatna na wiele czynników, w szczególności koniunkturę krajów strefy euro. Na 31.12.2024 r. Spółka posiadała zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji denominowanych w euro w kwocie 21,178 mln EUR. W roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2024 roku Spółka rozpoznała stratę z tytułu różnic kursowych w wysokości 323,8 tys. PLN (większość kwoty wygenerowały pożyczki oraz obligacje denominowane w EUR, przy czym odnotowano spadek kursu EUR/PLN z 4,3480 na dzień 31 grudnia 2023 r. do 4,2730 na dzień 31 grudnia 2024 r.). Nowe zobowiązania Emitenta wynikające z tytułu emisji obligacji denominowane w walucie EUR nie powinny w sposób istotny zagrozić pozycji rynkowej Emitenta oraz wynikom jego działalności.

5.1.10. Prognozy wyników lub wyniki szacunkowe

Prospekt nie zawiera żadnych prognoz wyników ani wyników szacunkowych, w tym prognoz finansowych, w rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego.

5.1.11. Ratingi

Emitentowi nie przyznano, na żądanie lub we współpracy z Emitentem, żadnych ratingów kredytowych. Informacja o ewentualnym ratingu Obligacji zostanie podana w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji.

W przypadku nadania ratingu Obligacjom już wyemitowanym w ramach Programu lub zmiany takiego ratingu, Emitent poinformuje o tym fakcie w formie suplementu, zgodnie z postanowieniami art. 23 Rozporządzenia Prospektowego.

Emitent nie ubiegał się ani nie planował się ubiegać o uzyskanie oceny ratingowej dla Obligacji.

5.2. Wybrane informacje dotyczące sytuacji operacyjnej i finansowej Grupy Poręczyciela

5.2.1. Przychody i zyski (straty) wpływające na wyniki finansowe

5.2.1.1. Źródła przychodów i zysków (strat) wpływających na wyniki finansowe

Przychody obejmują przychody z najmu, opłaty serwisowe i opłaty za zarządzanie nieruchomością oraz sprzedaż nakładów aranżacyjnych oraz mieszkań i apartamentów.

Do 2021 r. Grupa prowadziła działalność w jednym segmencie - nieruchomości komercyjnych na wynajem. W 2022 r. Grupa rozpoczęła działalność w nowym segmencie - nieruchomości mieszkaniowych na sprzedaż. Organizacja i zarządzanie Grupą są podzielone na segmenty, biorąc pod uwagę rodzaj działalności. W wyniku analizy kryteriów agregacji i progów ilościowych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy wykazano następujące segmenty operacyjne: (i) segment 1 – Nieruchomości komercyjne na wynajem, który obejmuje wybudowanie i wynajmowanie nieruchomości komercyjnych należących do Grupy, (ii) segment 2 – Nieruchomości mieszkaniowe na sprzedaż, który obejmuje wybudowanie i sprzedaż nieruchomości mieszkaniowych, (iii) pozostałe segmenty – które obejmują działalność jednostek Grupy, a które nie wchodzi w zakres wymieniony w segmentach 1 i 2.

Miernikiem wyniku finansowego poszczególnych segmentów operacyjnych Grupy jest zysk/strata operacyjna segmentu ustalona zgodnie z zasadami MSSF.

Przychody z tytułu najmu operacyjnego są ujmowane metodą liniową przez okres najmu. Gdy Grupa stosuje zachęty dla swoich najemców, koszt zachęt jest ujmowany liniowo przez okres najmu jako zmniejszenie przychodów z najmu.

Przychody ze sprzedaży przebudowanych jednostek są ujmowane w momencie przeniesienia kontroli nad jednostką na klienta, za który uznaje się moment objęcia jednostki w posiadanie przez klienta.

Przychody z tytułu opłat eksploatacyjnych i za zarządzanie nieruchomościami są ujmowane w okresie obrachunkowym, w którym kontrola nad usługami została przekazana klientowi, czyli w momencie wykonania usługi. W przypadku niektórych umów o świadczenie usług, przychody są ujmowane na podstawie rzeczywistych usług świadczonych do końca okresu sprawozdawczego jako część łącznych usług, które mają być świadczone, ponieważ klient jednocześnie otrzymuje i wykorzystuje pożyczki.

Przychody są wyceniane według ceny transakcyjnej uzgodnionej w umowie. Kwoty wykazywane jako przychody są pomniejszane o zmienne wynagrodzenie i płatności na rzecz klientów, które nie dotyczą odrębnych usług, wynagrodzenie to może obejmować zniżki, dodatki handlowe, rabaty i kwoty pobrane w imieniu stron trzecich. W przypadku umów, które zawierają odroczone terminy płatności przekraczające dwanaście miesięcy, Grupa koryguje cenę transakcyjną o element finansowania, a wpływ ujmuje jako przychód z tytułu odsetek metodą efektywnej stopy procentowej przez okres finansowania.

Należność jest ujmowana w momencie świadczenia usług, ponieważ jest to moment, w którym zapłata jest bezwarunkowa, ponieważ do wymagalności płatności wymagany jest jedynie upływ czasu.

Gdy Grupa działa jako agent, prowizja ujmowana jest jako przychód.

5.2.1.2. Przychody, koszty i wyniki działalności

Poniżej przedstawiono informacje dotyczące zysków i strat oraz innych całkowitych dochodów w latach 2023 – 2024 oraz w I półroczu 2025 r.

(tys. EUR)	1H 2025 (niebadane)	2024 (badane)	2023 (badane)	Zmiana 2024 do 2023
Przychody z najmu brutto	16 385	33 309	33 289	0,1%
Przychody z tytułu opłat serwisowych	7 572	14 934	12 842	16,3%
Wydatki netto na nieruchomości	(9 198)	(20 325)	(20 167)	0,8%
Przychód netto z najmu	14 759	27 918	25 964	7,5%
Wynik netto ze zbycia	7	79	0	nd.

Aktualizacja wyceny inwestycji stałych netto	(179)	(11 298)	(29 916)	-62,2%
Aktualizacja wyceny budynków, lokali, prawa do lokali i obiektów inżynierii lądowej i wodnej oraz gruntów netto	0	1 646	7 772	-78,8%
Pozostała amortyzacja i utrata wartości	(2)	(4)	(55)	-92,7%
Wydatki administracyjne	(1 224)	(2 217)	(1 667)	33,0%
Zysk operacyjny netto	13 719	16 124	2 098	668,5%
Koszty odsetek netto	(8 514)	(18 391)	(15 807)	16,3%
Różnice kursowe	1 361	4 258	15 873	-73,2%
Pozostały wynik finansowy netto	(1 768)	(1 416)	(935)	51,4%
Zysk przed opodatkowaniem	4 799	575	1 229	-53,2%
Obciążenie podatkowe za okres	(1 790)	(392)	2 492	-115,7%
Zysk za rok po opodatkowaniu	3 009	183	3 721	-95,1%
Różnice kursowe z przeliczenia operacji w walutach obcych	1 820	3 717	17 413	-78,7%
Inne całkowite dochody	1 820	3 717	17 413	-78,7%
Całkowite dochody ogółem za rok obrotowy	4 829	3900	21 134	-81,5%
Całkowite dochody ogółem przypadające na akcjonariusza Spółki z działalności kontynuowanej	4 829	3 900	21 134	-81,5%

Źródło: HIF Grupy Poręczyciela, SIF Grupy Poręczyciela

Przychody brutto Grupy z najmu za 2024 r. były porównywalne z przychodami za 2023 r. Przychody netto Grupy z najmu za 2024 r. wyniosły 27 918 tys. EUR i były o 8% wyższe w porównaniu z 2023 r. (25 964 tys. EUR). Wzrost przychodów netto z najmu był spowodowany głównie dalszą komercjalizacją budynków Grupy i indeksacją czynszów, a także zakończeniem sprzedaży pierwszego projektu mieszkaniowego Platynowa Park w Gdańsku oraz głównie zwiększeniem przychodów z opłat eksploatacyjnych.

Zysk operacyjny netto za 2024 r. wyniósł 16 124 tys. EUR i był znacznie wyższy niż w 2023 r. (2 098 tys. EUR). Na zysk operacyjny netto wpłynęła głównie aktualizacja wyceny inwestycji, z wyłączeniem zmian przychodów netto z najmu. Negatywny wpływ wyceny wynika ze zmiany kursu EUR na PLN (będący walutą funkcjonalną jednostek Grupy). Wartość budynków w EUR wzrosła w porównaniu do poprzedniego roku, podczas gdy wartość pozycji „inwestycje w budowie i grunty” spadła w porównaniu do poprzedniego okresu.

W 2024 r. Grupa osiągnęła wynik netto w wysokości 183 tys. EUR, w porównaniu do wyniku 3 721 tys. EUR w 2023 r. (spadek o 95%). Z wyjątkiem zmian w zysku operacyjnym netto, na spadek zysku netto Grupy w ciągu roku wpłynęły głównie koszty z tytułu odsetek netto (w 2024 r. strata w wysokości 18 391 tys. EUR, w porównaniu do straty w wysokości 15 807 tys. EUR w 2023 r.) i różnice kursowe (w 2024 r. w kwocie 4 258 tys. EUR w porównaniu do 15 873 tys. EUR w 2023 r.), jak również pozostały wynik finansowy (w 2024 r. strata w wysokości 1 416 tys. EUR w porównaniu do straty w wysokości 935 tys. EUR w 2023 r.).

5.2.1.3. Struktura geograficzna oraz sezonowość przychodów i zysków (strat) wpływających na wyniki finansowe

Poręczyciel ma siedzibę w Niderlandach, ale nie generuje tam przychodów. Przychody Grupy generowane są głównie z aktywów nieruchomościowych, które są w posiadaniu spółek Grupy mających siedzibę w tym samym kraju, w którym znajduje się dany składnik aktywów, którym jest Polska. W latach 2023-2024 przychody oraz zyski (straty) Grupy pochodziły wyłącznie z Polski, z projektów realizowanych w Gdańsku. Zarząd nie planuje rozpoczęcia osiągania przychodów oraz zysków (strat) z wyceny i sprzedaży nieruchomości w krajach innych niż Polska w najbliższych latach.

W latach 2023-2024 przychody Grupy nie wykazywały sezonowości. Było to efektem specyfiki działalności Grupy, niewykazującej powtarzalności w cyklach kalendarzowych niezależnie od stopnia rozwoju i skali działalności.

5.2.2. Sytuacja finansowa

Aktywa

Poniżej przedstawiono informacje dotyczące sytuacji finansowej – aktywa, wg stanu na koniec lat 2023 i 2024 oraz na 30 czerwca 2025 r.

(tys. EUR)	30.06.2025 (niebadane)	31.12.2024 (badane)	31.12.2023 (badane)	Zmiana 31.12.2024 do 31.12.2023
Aktywa				
Aktywa trwałe	574 359	571 120	565 068	1,1%
Inwestycje stałe	496 313	491 475	483 836	1,6%
Budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej oraz grunty	36 243	35 903	38 866	-7,6%
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	676	706	725	-2,6%
Majątek rzeczowy i wyposażenie	0	70	72	-2,8%
Wartości niematerialne	69	0	2	-100,0%
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	1 804	2 401	2 863	-16,1%
Długoterminowe pożyczki i obligacje	26 304	27 503	23 128	18,9%
Aktywa z tytułu długoterminowych pochodnych instrumentów finansowych	964	1 583	4 070	-61,1%
Inne długoterminowe aktywa finansowe	6 048	6 006	5 499	9,2%
Inne długoterminowe aktywa	5 936	5 473	6 007	-8,9%
Aktywa obrotowe	65 441	55 681	53 289	4,5%
Zapasy	14 054	10 418	2 395	335,0%
Należności od najemców	3 652	1 893	5 409	-65,0%
Pozostałe należności krótkoterminowe	2 052	1 470	1 449	1,4%
Należności z tytułu podatku dochodowego	1 263	1 364	1	nd.
Krótkoterminowe pożyczki i obligacje	475	1 387	2 907	-52,3%
Aktywa z tytułu krótkoterminowych pochodnych instrumentów finansowych	168	439	1 312	-66,5%
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	112	870	2 696	-67,7%
Inne krótkoterminowe aktywa	2 803	3 661	3 873	-5,5%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	40 862	34 179	33 247	2,8%
Suma aktywów	639 800	626 801	618 357	1,4%

Źródło: HIF Grupy Poręczyciela, SIF Grupy Poręczyciela

Kapitał obrotowy pokazuje ile aktywów obrotowych jest finansowanych zobowiązaniami krótkoterminowymi. Na koniec I połowy 2023 r., Grupa prezentowała ujemny kapitał pracujący, który wynikał przede wszystkim z terminu zapadalności kredytu w Olivia Star. W grudniu 2023 roku Olivia Star podpisała aneks do umowy kredytu budynku Olivia Star, umożliwiając przedłużenie spłaty kredytu do 30 stycznia 2027 roku (z możliwością przedłużenia spłaty do 30 stycznia 2030 roku, szczegóły umowy w pkt. 7.2.9. Prospektu). W styczniu 2024 roku warunki przedłużenia spłaty zostały potwierdzone przez banki. W 2024 r. ujemny kapitał obrotowy wzrósł w porównaniu do 2023 r. o 20% (z -21 601 tys. EUR do -25 891 tys. EUR). Skorygowany kapitał obrotowy uwzględniający przedłużenie lub refinansowanie kredytu w Olivia Seven byłby dodatni w wysokości 13 097 tys. EUR (w marcu 2025 r. nastąpiło refinansowanie kredytu w Olivia Seven kredytem długoterminowym).

Rzeczowe aktywa trwałe stanowią główną część aktywów trwałych. Składają się na nie głównie ukończone i skomercjalizowane nieruchomości, których Grupa jest właścicielem. W 2024 r. rzeczowe aktywa trwałe wzrosły o 1% ze względu na wzrost wartości budynków. W 2024 r. finansowe aktywa trwałe wzrosły o 3%.

Pasywa (Kapitał własny i zobowiązania)

Poniżej przedstawiono informacje dotyczące sytuacji finansowej – pasywa, wg stanu na koniec lat 2023 i 2024 oraz na 30 czerwca 2025 r.

(tys. EUR)	30.06.2025 (niebadane)	31.12.2024 (badane)	31.12.2023 (badane)	Zmiana 31.12.2024 do 31.12.2023
Pasywa				
Całkowity kapitał własny	248 355	243 526	239 626	1,6%
Wyemitowany kapitał zakładowy	188 010	188 010	188 010	0,0%
Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej	137	137	137	0,0%
Rezerwa z tytułu przeliczenia walut obcych	8 992	7 172	2 706	165,0%
Zyski zatrzymane	48 207	48 024	45 052	6,6%

Zysk za rok	3 009	183	3 721	-95,1%
Zobowiązania długoterminowe	345 428	301 703	303 841	-0,7%
Długoterminowe pożyczki	306 639	264 299	267 428	-1,2%
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku	36 022	35 158	34 076	3,2%
Zobowiązania długoterminowe z tytułu najmu	850	883	910	-3,0%
Długoterminowe zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	1 917	1 363	1 254	8,7%
Długoterminowe przychody przyszłych okresów	0	0	173	-100,0%
Zobowiązania krótkoterminowe	46 017	81 572	74 890	8,9%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	3 266	5 504	5 232	5,2%
Pożyczki krótkoterminowe	31 316	67 864	61 821	9,8%
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu najmu	140	131	111	18,0%
Zobowiązania z tytułu krótkoterminowych pochodnych instrumentów finansowych	457	367	0	100,0%
Podatek dochodowy należny	79	54	83	-34,9%
Inne krótkoterminowe zobowiązania finansowe	5 796	5 842	5 129	13,9%
Inne krótkoterminowe zobowiązania	1 629	907	410	121,2%
Odroczone przychody	3 094	661	1 766	-62,6%
Rezerwy	239	242	338	-28,4%
Zobowiązania ogółem	391 445	383 275	378 731	1,2%
Całkowity kapitał własny i pasywa	639 800	626 801	618 357	1,4%

Źródło: HIF Grupy Poręczyciela, SIF Grupy Poręczyciela

Głównym składnikiem zobowiązań krótkoterminowych na dzień 31 grudnia 2024 r. jest (i) kredyt w Olivia Seven sp. z o.o. (budynek Olivia Prime A), który Grupa refinansowała w pierwszym kwartale 2025 r., (ii) kredyt w Olivia 4 S.A. (budynek Olivia Four), którego warunki przedłużenia są negocjowane z bankiem oraz (iii) obligacje serii N emitowane przez Spółkę (15 mln PLN), które zostały spłacone w 2025 r. Głównym składnikiem zobowiązań krótkoterminowych na dzień 31 grudnia 2023 r. był kredyt w Olivia Seven Sp. z o.o. (budynek Olivia Prime A), który Grupa refinansowała oraz obligacje serii G,H,I,J (65,9 mln PLN). W lutym 2023 r. Grupa dokonała konwersji umowy kredytu w Olivia Prime B z PLN na EUR, dzięki czemu koszty finansowe są znacząco niższe. Kredyt bankowy w Olivia Star, którego termin spłaty przypadał na styczeń 2024 r., został przedłużony w grudniu 2023 r. do 30 stycznia 2027 r. (z możliwością przedłużenia spłaty do 30 stycznia 2030 r., szczegóły umowy w pkt. 7.2.9. Prospektu). W pierwszym kwartale 2024 roku finansowanie zostało zwiększone o 8,6 mln EUR. Grupa posiada zdyspersyfikowane źródła finansowania dłużnego, pozyskane poprzez długoterminowe umowy kredytowe zawarte z różnymi polskimi i międzynarodowymi instytucjami finansowymi oraz dłużne papiery wartościowe, które wyemitowane zostały przez Emitenta (szczegóły istotnych umów kredytowych Grupy znajdują się w pkt. 7.2.9 Prospektu, natomiast informacje o wyemitowanych dłużnych papierach wartościowych Emitenta znajdują się w pkt. 7.1.4 Prospektu).

5.2.3. Płynność i zasoby kapitałowe

Poniżej przedstawiono skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych w latach 2023-2024 oraz w I półroczu 2025 r.

(tys. EUR)	1H 2025 (niebadane)	2024 (badane)	2023 (badane)	Zmiana 2024 do 2023
<u>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</u>				
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	4 799	575	1 229	-53,2%
Korekty:	9 465	27 633	20 988	-4,7%
Pozostała amortyzacja i utrata wartości	2	4	7	-42,9%
Aktualizacja wyceny instrumentu finansowego	1 534	3 835	3 462	10,8%
Aktualizacja wyceny inwestycji stałych netto	(179)	11 298	29 969	-62,3%
Aktualizacja wyceny budynków, lokali, prawa do lokali i obiektów inżynierii lądowej i wodnej oraz gruntów netto	0	(1 645)	(7 772)	-78,8%
Straty kursowe netto	(1 867)	(5 614)	(13 863)	-59,5%
Wynik netto ze zbycia	(7)	(79)	0	100%

Koszty odsetek	10 896	21 799	18 807	15,9%
Przychody z odsetek	(914)	(1 965)	(1 622)	21,1%
Pozostałe	0	0	0	nd.
Operacyjne przepływy pieniężne przed zmianami kapitału obrotowego	14 264	28 208	30 217	-6,6%
Zmiana należności od najemców, pozostałych należności, pozostałych aktywów, rozliczeń międzyokresowych	(1 948)	4 242	(1 860)	-328,1%
Zmiana stanu zapasów	(3 636)	(2 292)	3 974	-157,7%
Zmiana pozycji handlowej, pozostałych zobowiązań, rozliczeń międzyokresowych biernych i pozostałych zobowiązań	1 323	772	289	167,1%
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	10 003	30 930	32 620	-5,2%
Zapłacony podatek od osób prawnych, netto	(391)	(795)	(905)	-12,2%
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	9 612	30 135	31 715	-5,0%
Wydatki na nieruchomości inwestycyjne zakończone i w budowie	(2 261)	(11 445)	(5 685)	101,3%
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych już ukończonych i w budowie	503	82	774	-89,4%
Nabycie spółki zależnych po pomniejszeniu o nabyte środki pieniężne	0	0	0	nd.
Udzielone pożyczki	2 525	(1 207)	(2 218)	-45,6%
Odsetki otrzymane od udzielonych pożyczek i obligacji	467	740	17	4252,9%
Pozostałe pozycje	0	428	(24)	-1883,3%
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1 234	(11 402)	(7 135)	59,8%
Przepływy pieniężne netto przed działalnością finansową	10 846	18 733	24 579	-23,8%
Wpływy z pożyczek	53 438	41 229	60 636	-32,0%
Spłata pożyczek	(48 235)	(35 160)	(49 913)	-29,6%
Zmiana należności stanowiących środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	716	891	(2 686)	-133,2%
Zapłacone odsetki	(10 082)	(24 774)	(23 103)	7,2%
Spłaty leasingu finansowego	0	13	(20)	-165,0%
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(4 163)	(17 801)	(15 086)	18,0%
Zmiana netto w środkach pieniężnych i ich ekwiwalentach	6 683	932	9 493	-90,2%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	34 179	33 247	23 754	40,0%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	40 862	34 179	33 247	2,8%

Źródło: HIF Grupy Poręczyciela, SIF Grupy Poręczyciela

Kredyty bankowe są monitorowane w oparciu o różne wskaźniki (kovenanty bankowe). Kredyty inwestycyjne są monitorowane za pomocą wskaźnika pokrycia obsługi zadłużenia (DSCR, ang. Debt Service Coverage Ratio) i wskaźnika kredytu do wartości (LTV, ang. Loan To Value ratio), kredyty budowlane są monitorowane za pomocą wskaźnika pokrycia obsługi odsetek (ISCR, ang. Interest Service Coverage Ratio) i wskaźnika kredytu do kosztów (LTC, ang. Loan To Cost ratio). Wszystkie kovenanty na koniec 2024 r. były na bezpiecznym poziomie i nie było żadnych naruszeń.

Wartości wskaźników dotyczące wypłacalności i płynności zawarte są w HIF Grupy Poręczyciela (punkt 2 „Informacje Finansowe”).

5.2.4. Zobowiązania warunkowe, gwarancje, poręczenia oraz zabezpieczenia na majątku

W związku z tym, że działalność Grupy finansowana jest w znacznym zakresie ze środków pochodzących z emisji obligacji oraz kredytów bankowych, podmioty z Grupy dokonują zabezpieczeń zobowiązań z tytułu spłaty tych zobowiązań.

Poręczyciel udzielił szeregu poręczeń za zobowiązania podmiotów z Grupy Kapitałowej wynikających z umów kredytowych oraz za zobowiązania z tytułu obligacji wyemitowanych przez Emitenta. Powyższe poręczenia zostały opisane szczegółowo odpowiednio w pkt. 7.2.9 Prospektu dla umów kredytowych oraz w pkt. 7.1.4 Prospektu dla obligacji.

Podmiot z Grupy Kapitałowej – Olivia Prime B sp. z o.o. wystawiła ponadto 3 weksle in blanco bez protestu i nie na zlecenie, opatrzone deklaracją wekslową, na zabezpieczenie roszczeń Alior Bank S.A. z tytułu umowy kredytu. Zarówno weksle, jak i umowa kredytowa, którą zabezpieczają, zostały opisane szczegółowo w pkt. 7.2.9 Prospektu.

Należy przy tym podkreślić, że wskazane powyżej zobowiązania warunkowe nie stanowią zobowiązań samodzielnych. Wystawione weksle in blanco stanowią zabezpieczenie umowy kredytowej, z kolei poręczenia zostały udzielone przez podmiot dominujący za zobowiązania jego spółek zależnych. Oznacza to, że ziszczenie się obowiązku wykonania tych zobowiązań uwarunkowane jest niespełnieniem świadczeń przez podmioty z Grupy, a więc spełnienie zobowiązań warunkowych związane będzie z zaspokojeniem innych, bezwarunkowych zobowiązań Grupy.

Dodatkowo, Olivia Complex sp. z o.o. udzieliła poręczenia Olivia Serwis sp. z o.o. oraz Fundacji Gdańsk Global, które są najemcami budynków Olivia Centre. Zabezpiecza ono brak płatności czynszów wobec spółek z Grupy Poręczyciela.

Ponadto, w związku z zawartymi umowami kredytowymi, zostały ustanowione zabezpieczenia na majątku podmiotów wchodzących w skład Grupy, w tym: hipoteki na nieruchomościach, zastawy na udziałach i akcjach podmiotów wchodzących w skład Grupy, a ponadto na znaku towarowym, wierzytelnościach z rachunków bankowych oraz na zbiorze rzeczy i praw. Powyższe zabezpieczenia na majątku zostały opisane szczegółowo w pkt. 7.2.9 Prospektu.

5.2.5. Szczegółowe informacje dotyczące wszelkich zdarzeń po dacie ostatniego zbadanego sprawozdania finansowego, tj. 31 grudnia 2024 r., które mają istotne znaczenie dla oceny wypłacalności Grupy Poręczyciela

Zdarzenia dotyczące Emitenta, które mają istotne znaczenie dla oceny wypłacalności Grupy Poręczyciela, zostały wskazane w pkt. 5.1.5 Prospektu.

Poza poniższymi zdarzeniami Poręczyciel nie identyfikuje zdarzeń po dacie ostatniego zbadanego sprawozdania finansowego, tj. 31 grudnia 2024 r., które mają istotne znaczenie dla oceny jej wypłacalności:

- w dniu 13 lutego 2025 r. Olivia Seven sp. z o.o. zawarła umowę kredytu z Norddeutsche Landesbank – Girozentrale z siedzibą w Hanowerze. Szczegółowy opis tej umowy zawiera pkt. 7.2.9 Prospektu;
- w marcu 2025 r. nastąpiło uruchomienie kredytu w ramach umowy kredytowej z dnia 12 września 2024 r. zawartej pomiędzy Olivia Home Leśna sp. z o.o. a Bankiem Ochrony Środowiska S.A. Szczegółowy opis tej umowy zawiera pkt 7.2.9 Prospektu.

5.2.6. Opis istotnych zmian w strukturze zadłużenia kredytowego i finansowania Grupy Poręczyciela po dacie ostatniego zbadanego sprawozdania finansowego, tj. 31 grudnia 2024 r.

Analizę poszczególnych pozycji zawiera poniższa tabela.

(tys. EUR)	30.06.2025 (niebadane)	31.12.2024 (badane)	31.12.2023 (badane)	Zmiana 31.12.2024 do 31.12.2023
Kredyty	267 068	266 780	267 204	-0,2%
Pożyczki i obligacje	70 887	65 383	62 045	5,4%
Zobowiązania leasingowe	989	1 014	1 021	-0,7%
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	1917	1 363	1 254	8,7%
Zobowiązania handlowe	2 426	4 210	3 274	28,6%

Źródło: HIF Grupy Poręczyciela, SIF Grupy Poręczyciela

Szczegółowe informacje dotyczące struktury zadłużenia zawiera nota nr 23 do HIF Grupy Poręczyciela.

W ocenie Poręczyciela nie miały miejsca istotne zmiany w strukturze zadłużenia kredytowego i finansowania Grupy Poręczyciela po dacie ostatniego zbadanego sprawozdania finansowego, tj. 31 grudnia 2024 r.

5.2.7. Opis znaczących zmian w sytuacji finansowej Grupy Poręczyciela po dacie ostatnich informacji finansowych, tj. 30 czerwca 2025 r.

Z zastrzeżeniem okoliczności wskazanych w pkt. 5.2.5 Prospektu, w ocenie Poręczyciela nie miały miejsca znaczące zmiany w sytuacji finansowej Grupy Poręczyciela po dacie ostatnich Śródrocznych Informacji Finansowych Grupy Poręczyciela, tj. 30 czerwca 2025 r.

5.2.8. Opis przewidywanego finansowania działalności Grupy Poręczyciela

Grupa Poręczyciela zamierza oprzeć finansowanie zewnętrzne na finansowaniu dłużnym, w tym zarówno w formie obligacji jak i kredytów. Grupa Poręczyciela podejmie działania mające na celu wydłużenie okresów trwania umów kredytowych, a w przypadku, gdy kwota kredytu w stosunku do wartości nieruchomości będzie znacznie niższa od poziomu obserwowanego na rynku nieruchomości biurowych, zwiększy poziom finansowania. Środki pieniężne uzyskane w wyniku wzrostu kredytów zostaną przeznaczone przede wszystkim na dalszy rozwój Grupy oraz spłatę pozostałego zadłużenia. Przykładem tego typu działań jest uzyskanie przez Grupę Poręczyciela z końcem marca 2020 r. finansowania w formie podwyższenia i wydłużenia harmonogramu spłat kredytu w Olivia Point & Tower sp. z o.o. W trakcie 2022 r. nastąpiło podwyższenie finansowania kredytu w Olivia Point&Tower sp. z o.o., a w I kwartale 2023 r. docelowe przedłużenie harmonogramu spłat kredytu w spółce Olivia Point&Tower sp. z o.o. oraz konwersja kredytu z PLN na EUR w spółce Olivia Prime B sp. z o.o. W pierwszym kwartale 2024 roku Olivia Star zwiększyła finansowanie kredytowe o 8,6 mln EUR. W 2024 r. Grupa pozyskała pierwsze zielone finansowanie kredytowe dla projektu biurowego. W dniu 5 kwietnia 2024 roku został podpisany aneks do umowy kredytowej z dnia 20 grudnia 2018 r. zawartej przez Olivia Star S.A., w ramach którego trzy banki finansujące potwierdziły spełnienie warunków zielonego kredytu „Green Loan” (szczegóły tej umowy w pkt. 7.2.9 Prospektu). Grupa Poręczyciela przewiduje, że włączenie zielonego finansowania pozwoli obniżyć koszty finansowania działalności Grupy w przyszłości. W dniu 13 lutego 2025 r. Olivia Seven sp. z o.o. zawarła umowę refinansującą udzielony kredyt z Norddeutsche Landesbank – Girozentrale z siedzibą w Hanowerze na korzystniejszych warunkach (szczegółowy opis tej umowy zawiera pkt. 7.2.9 Prospektu).

5.2.9. Tendencje

5.2.9.1. Niekorzystne tendencje i zmiany w perspektywach Grupy Poręczyciela po dniu ostatniego zbadanego sprawozdania finansowego, tj. 31 grudnia 2024 r.

Od daty bilansowej ostatniego zbadanego sprawozdania finansowego, tj. 31 grudnia 2024 r., w ocenie Grupy nie miały miejsca istotne niekorzystne tendencje i zmiany w perspektywach Grupy.

5.2.9.2. Informacje na temat znanych tendencji, które mogą mieć znaczący wpływ na perspektywę Grupy w 2025 r. i latach kolejnych

Tendencje związane z nieruchomościami komercyjnymi

1. Kształtowanie się rynku nieruchomości biurowych, w tym w Trójmieście.

Na polskim rynku biurowym coraz wyraźniej obserwowane jest ostrożne podejście do rozpoczynania nowych inwestycji co spowodowane jest szeregiem niepewności, takich jak poziom kosztów finansowania, wysokie ceny materiałów budowlanych, energii czy dostępność wykwalifikowanej siły roboczej. Trójmiasto plasuje się na piątej pozycji pod względem powierzchni biurowej w budowie w Polsce przewidzianej na lata 2025 - 2026. Całkowity wolumen transakcji najmu powierzchni biurowych zarejestrowany w IV kwartale 2024 roku jest o 5% wyższy od analogicznego kwartału roku 2023, a Trójmiasto plasuje się na trzeciej pozycji pod względem wynajmu największej powierzchni biurowej w Polsce (źródło: „PNB Poland – Biura – At a Glance Office Regional Q4 2024”).

Pandemia COVID-19 znacząco wpłynęła na rynek biurowy (w tym również na trójmiejski rynek biurowy), który wciąż odczuwa jej skutki. Firmy są zainteresowane wynajmem powierzchni, ale rynek wciąż ewoluuje, zwłaszcza w kontekście wprowadzonego w wyniku pandemii hybrydowego modelu pracy. Zarówno pracodawcy, jak i pracownicy, czekają na wnioski wynikające z wprowadzonych nowych modeli pracy, dlatego rynek biurowy Trójmiasta wciąż pozostaje w stanie przejściowym. W Gdańsku widoczna jest niższa dostępność gruntów pod nowe inwestycje w dobrych lokalizacjach. Dodatkowo, w kilkuletniej perspektywie samorządy będą musiały opracować nowe plany ogólne (zgodnie z przepisami samorządy będą miały na to czas do 30 czerwca 2026 r.), które zastępują dotychczasowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Dla deweloperów zmiana ta będzie oznaczała wzrost kosztów realizacji inwestycji, szczególnie w obszarze infrastruktury technicznej i społecznej.

Przy wyborze nowej lokalizacji najemcy kierują się również dodatkowymi kryteriami. Zauważalną tendencją jest tzw. ucieczka do jakości. Firmy, decydując się na zawarcie umowy, w pierwszej kolejności zwracają uwagę na standard wynajmowanej powierzchni oraz dostępność usług dodatkowych, z których mogą skorzystać pracownicy w wybranej lokalizacji. W ocenie Grupy, z uwagi na wysoki standard wykonania Olivia Centre, ma i będzie to miało w przyszłości odzwierciedlenie w wysokim popycie na lokale w tej lokalizacji. W przypadku decyzji najemców co do zawarcia umów na dłuższe okresy (tj. powyżej 5 lat), możliwe jest zaoferowanie

odpowiednio wyższego budżetu na tzw. fit-out, czyli zindywidualizowaną aranżację wynajmowanej powierzchni, lub inny preferowany pakiet zachęt.

2. Wzrost popytu na powierzchnie biurowe o wyższym standardzie.

Zauważalne staje się pośród najemców zwracanie większej uwagi na standard powierzchni i wydajność urządzeń w biurze np. klimatyzacja czy wentylacja. W konsekwencji będzie to prowadziło do ich wymiany lub częstszych przeglądów, co jest szansą dla nowoczesnych biurowców i dobrze zorganizowanych zarządców (presja na wzrost stawek service charge). Biuro stanie się miejscem spotkań i pracy wspólnej; atrakcyjność tej przestrzeni i jego bezpośredniego otoczenia (łatwość dojazdu, liczne usługi towarzyszące w sąsiedztwie) będą kluczowe dla najemców przy wyborze nowych przestrzeni. Grupa zamierza pozyskać dla wszystkich swoich projektów biurowych certyfikatów zrównoważonego budownictwa w systemie BREEAM. W przypadku pojawienia się nowych certyfikatów, których przyznanie budynkom biurowym będzie korzystnie postrzegane przez ich użytkowników, Grupa rozważy podjęcie starań o ich uzyskanie. Dla najemców ważna jest również dostępność, co stwarza szansę dla nieruchomości dobrze skomunikowanych, o dużym zapleczu miejsc parkingowych w budynku i w otoczeniu biura.

3. Wzrost znaczenia ESG.

W ocenie Grupy wartość aktywów w sektorze nieruchomości spełniających kryteria ESG znacznie wzrośnie w ciągu najbliższych lat. Zmiana postaw społecznych, w połączeniu z działaniami międzynarodowych instytucji, doprowadzi do upowszechnienia się w praktyce biznesowej miar dotyczących ochrony środowiska, kwestii społecznych oraz jakości i narzędzi zarządzania – ESG, i coraz wyraźniej będzie można zaobserwować: (i) transfer kapitału w kierunku przedsiębiorstw oraz działań odpowiedzialnych środowiskowo i społecznie, mający na celu reorientację docelowej alokacji funduszy i wspieranie zielonej transformacji gospodarczej, (ii) intensyfikację działań w kierunku dekarbonizacji swoich aktywów, (iii) istotny przyrost budynków certyfikowanych, których specyfika wpisuje się w ramy zielonego budownictwa.

Grupa wpisuje się w tendencje dotyczące zielonego budownictwa. W dniu 5 kwietnia 2024 roku został podpisany aneks do umowy kredytowej z dnia 20 grudnia 2018 r. zawartej przez Olivia Star S.A., w ramach którego trzy banki finansujące potwierdziły spełnienie warunków pierwszego zielonego kredytu „Green Loan” (szczegóły tej umowy w pkt. 7.2.9 Prospektu). Zielony kredyt otrzymany przez Olivia Star S.A. spełnia zasady „Green Loan Principles” opracowane przez Loan Market Association (LMA), międzynarodowe stowarzyszenie z siedzibą w Londynie zrzeszające ponad 850 banków, inwestorów instytucjonalnych, kancelarii prawnych i agencji ratingowych.

Duża zmienność i wzrost niepewności związanej z sytuacją na rynku energii zwracają uwagę na potrzeby głębokich i trwałych zmian w sposobie wytwarzania energii i jej efektywnego wykorzystywania. Z perspektywy inwestora, właściciela i najemcy nieruchomości, emisyjność budynków będzie coraz istotniejszym kryterium oceny jego jakości i wartości. Jednocześnie, wymogi związane z ESG przełożą się na przyszłe koszty budowy mając odzwierciedlenie m.in. w opłatach z tytułu emisji energożernych materiałów czy rosnące koszty rozwiązań i usług związanych z zieloną energią.

Aktualnie w Polsce, ze względu na fakt posiadania jednych z najbardziej nowoczesnych zasobów biurowych w Europie, „zielona premia” jest jeszcze mało widoczna. Jednak zdaniem Grupy będzie się to zmieniać w nadchodzących latach wraz z pojawianiem się kolejnych zielonych technologii i zwiększającym się dystansem między nowoczesnymi zielonymi budynkami, a starzejącą się resztą zasobów mieszkaniowych i biurowych w Polsce.

4. Odwracający się trend pracy w trybie home office i konieczność zmian w zakresie aranżacji.

Po trwającej pandemii i pracy w trybie home office, najemcy, zwłaszcza zaliczający się do dużych, zagranicznych korporacji, zaczęli zauważać niższą efektywność pracy zdalnej w dłuższej perspektywie oraz problemy z motywowaniem pracowników i utrzymaniem dotychczas wypracowanej kultury organizacji. Trudności pojawiają się również w związku z procesem wdrożenia nowych pracowników i opracowania efektywnej pracy zespołowej. Jednocześnie, ewoluujące oczekiwania pracowników co do sposobu wykonywania pracy kształtują nową rzeczywistość biurową. Istnieją firmy, które model pracy zdalnej czy hybrydowej przyjęły jako dodatkowy element pracowniczych benefitów. Na korzyść takich rozwiązań przemawiają również zmiany w kodeksie pracy, gdzie taki model pracy został uregulowany. Firmy, które podchodzą do tego procesu z otwartością i elastycznością mogą wykorzystać powrót pracowników do biur jako okazję do wzmocnienia współpracy, zwiększenia produktywności i tworzenia bardziej zrównoważonych miejsc pracy. Kluczowe jest nie tylko

przystosowanie się do nowych warunków, ale także aktywne kształtowanie przyszłości biura z uwzględnieniem zmieniających się potrzeb i trendów w zakresie aranżacji biur i przestrzeni wspólnych, które stanowią obecnie większy udział wobec tego sprzed pandemii, co ma w założeniu sprzyjać współpracy i kreatywnej pracy, a także odpoczynkowi w specjalnie zaprojektowanych przestrzeniach relaksu. W ocenie Grupy w perspektywie kolejnych miesięcy można spodziewać się sukcesywnego powrotu pracowników do biur i dostosowywania wynajmowanych powierzchni do potrzeb pracowników.

5. Wpływ wykorzystania sztucznej inteligencji i automatyzacji na popyt na powierzchnie biurowe.

W ostatnich latach, wyraźnie widać rosnący wpływ rozwiązań opartych na sztucznej inteligencji oraz automatyzacji procesów na strukturę pracy biurowej, co bezpośrednio przekłada się na potencjalny spadek zapotrzebowania na tradycyjne biura. Rozwój sztucznej inteligencji znacząco redukuje potrzebę pracy manualnej i biurowej, zwłaszcza w obszarach takich jak księgowość, przetwarzanie dokumentów, obsługa klienta czy prace testerów manualnych. Firmy coraz częściej wdrażają hybrydowy lub w pełni zdalny model pracy. Pandemia przyspieszyła ten trend, a firmy na stałe zmniejszają powierzchnię biurową, wykorzystując rozwiązania cyfrowe do zarządzania przestrzenią, rezerwacji miejsc pracy czy optymalizacji dostępności sal konferencyjnych, co pozwala na rotacyjne przebywanie w biurze pozwalając jednocześnie, bez szkody dla efektywności pracy, minimalizować powierzchnię. Przewidywany spadek popytu na nowe biura oraz wzrost modelu hybrydowego i zdalnego skutkują np. koniecznością przesunięcia projektów deweloperskich, dostosowania istniejących budynków do nowych norm (elastyczne, cyfrowo zintegrowane rozwiązania dla powierzchni oraz obiekty dostosowane do pracy projektowej, analitycznej i zarządczej), a także konkurowania z rynkiem podnajmu.

Tendencje związane z rynkiem nieruchomości mieszkaniowych i PRS

1. Potencjał polskiego rynku najmu instytucjonalnego (PRS).

Grupa dostrzega ogromny potencjał polskiego rynku najmu instytucjonalnego (PRS), na który składa się kilka czynników, m.in. strukturalny niedobór mieszkań na wynajem oraz rosnący popyt skutkujący pełnym obłożeniem niemal wszystkich istniejących projektów instytucjonalnych w Polsce. Kolejnymi czynnikami są potrzeby migrantów, rozwój miast wynikający z niskiego poziomu urbanizacji, proces singularyzacji gospodarstw domowych, a także mobilność związana z różnymi formami zatrudnienia. Nie bez wpływu pozostaje też wyraźny wzrost cen mieszkań determinujący decyzje o wynajmie w miejsce zakupu. Utrzymująca się na stałym poziomie niska podaż mieszkań, jak również duże zainteresowanie ze strony obecnych i przyszłych najemców, to dwa kluczowe elementy, które powinny stanowić fundament dla dalszego szybkiego rozwoju rynku najmu w Polsce. Grupa spodziewa się kompresji stóp kapitalizacji i dalszego wzrostu cen w kolejnych latach, co stanowi dodatkową zachętę do wejścia na rynek PRS dla Grupy, która dysponuje bankiem ziemi oraz know-how w tym obszarze.

2. Kształtowanie się popytu i podaży mieszkań na rynku pierwotnym.

W ostatnich latach wzrost sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym był w dużej mierze wynikiem obaw kupujących przed dalszymi podwyżkami cen oraz niepewności co do przyszłości programów wsparcia, takich jak „Bezpieczny Kredyt 2%”, mieszkanie bez wkładu własnego czy konta mieszkaniowe. W kolejnych okresach popyt na mieszkania będzie w dużym stopniu uzależniony od dwóch czynników: ewentualnych zmian w polityce wsparcia dla nabywców mieszkań, w tym w zakresie budownictwa społecznego oraz prognozowanych przez NBP dalszych obniżek stóp procentowych w drugiej połowie 2025 roku.

3. Kształtowanie się nowych standardów rynkowych i prawnych związanych z najmem mieszkań w sektorze PRS.

Dynamiczny rozwój sektora PRS może spowodować podniesienie standardów budownictwa oraz wynajmu nieruchomości w Polsce, w tym z perspektywy legislacyjnej. Strategia tego sektora opiera się na tworzeniu nowej jakości nieruchomości poprzez zwiększenie ich atrakcyjności oraz wpasowanie się w ogólny trend rynkowy obejmujący zasady zrównoważonego rozwoju, odpowiedzialności klimatycznej czy też koncepcję 15-minutowego miasta. Uwzględnianie tych kwestii staje się niezwykle ważne, a wręcz kluczowe przy podejmowaniu decyzji przez młode pokolenia, które stają się główną grupą docelową tego sektora. Ponadto, obecnie niezaprzeczalnie powiązane z sektorem PRS jest ryzyko regulacyjne. Na dojrzałych rynkach poziom regulacji jest niezwykle wysoki i obejmuje swoim zakresem wiele aspektów, nie tylko prawnych, wypracowanych podczas procesu kształtowania się tego sektora. Z tego względu, biorąc pod uwagę proces rozwoju tego sektora w Polsce, poziom regulacji będzie się stopniowo zwiększał. Nie można zaprzeczyć, że fakt niedoregulowania stwarza możliwości dowolnego sposobu kształtowania się praktyk czy standardów rynkowych. Profesjonalizacja rynku najmu będzie prowadzić

do podnoszenia standardów rynkowych oraz wprowadzenia nowych jakości, które staną się ogromną przewagą sektora PRS.

4. Kształtowanie się sytuacji popandemicznej powiązanej z rynkiem PRS.

Utrzymanie zdalnego lub hybrydowego trybu świadczenia pracy, rozpowszechnione podczas pandemii, wprowadza możliwość pracy z dowolnego miejsca na świecie, co z kolei przekłada się na dowolność wyboru nie tylko miasta, ale także kraju zamieszkania. Brak ograniczeń i możliwość szybkiej zmiany miejsca zamieszkania spopularyzowało zjawisko zwane workation, czyli połączenie podróżowania wraz z wykonywaniem stałej pracy. Systematyczna zmiana miejsc zamieszkania skutkuje koniecznością korzystania z rynku najmu, który dodatkowo pozwala na brak długoterminowego przywiązania do danego miejsca. Ponadto, popandemiczny powrót do nauki stacjonarnej na polskich uczelniach zapewnia stały dopływ nowych, potencjalnych najemców.

5. Kształtowanie się rynku wynajmu.

Biorąc po uwagę wysokie koszty pozyskania kredytu hipotecznego, stosunkowo wysoki poziom stóp procentowych oraz wysoką inflację, popyt na wynajem mieszkań stale wzrasta. Sytuacja na rynku nieruchomości dotyka najmocniej młode osoby, dopiero co wkraczające na rynek, które zostają zmuszone do rezygnacji z zakupu własnego mieszkania. Te czynniki zdecydowanie przyspieszą rozwój najmu instytucjonalnego. Zgodnie z danymi Eurostat od 2010 r. obserwowany jest wzrost liczby osób wynajmujących mieszkanie w Unii Europejskiej. Trend posiadania nieruchomości na własność, który jest wyraźny w Polsce, w Unii Europejskiej słabnie i coraz wyraźniej widać większą otwartość do wynajmu mieszkań. Występująca niepewność gospodarcza i przyszłość ekonomiczna sprawiają, że najem mieszkania staje się optymalnym rozwiązaniem dla młodego pokolenia, które dodatkowo jest mniej przywiązane do wizji posiadania stałego miejsca zamieszkania.

5.2.10. Prognozy wyników lub wyniki szacunkowe

Prospekt nie zawiera żadnych prognoz wyników ani wyników szacunkowych, w tym prognoz finansowych, w rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego.

5.2.11. Ratingi

Poręczycielowi nie przyznano, na żądanie lub we współpracy z Poręczycielem, żadnych ratingów kredytowych.

6. OGÓLNE INFORMACJE O EMITENCIE I PORĘCZycIELU

6.1. Ogólne informacje o Emitencie

6.1.1. Podstawowe informacje o Emitencie

W poniższej tabeli przedstawiono podstawowe dane dotyczące Emitenta:

Nazwa i forma prawna:	Olivia Fin spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna
Nazwa skrócona:	Olivia Fin spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.
Siedziba i adres:	Al. Grunwaldzka 472C/3. piętro, 80-309 Gdańsk
Numer telefonu:	+48 58 739 61 00
Strona internetowa:	www[.]oliviacentre[.]com*
Adres poczty elektronicznej:	biuro[@]oliviacentre[.]com
KRS:	0000473233, Spółka zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
REGON:	221940108
NIP:	9571070234
Kod LEI:	259400WENW5S275QHM85

** Informacje zamieszczone na stronie internetowej Spółki nie stanowią części Prospektu, chyba że informacje te włączono do Prospektu poprzez odniesienie do nich.*

Źródło: Emitent

Spółka powstała jako spółka komandytowo-akcyjna i została wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000473233 w dniu 13 sierpnia 2013 r. Akt założycielski Spółki został zawarty w dniu 5 lipca 2013 r. (Kancelaria Notarialna Bartosz Pilarczyk, Al. Niepodległości 723/8, 81-853 Sopot, Rep. A nr 2865/2013). Spółka jest podmiotem, którego utworzenie nie wymagało uzyskania zezwolenia.

Spółka została utworzona i działa na podstawie przepisów Kodeksu Spółek Handlowych i innych przepisów prawa powszechnie obowiązującego w Polsce, jak również Statutu i innych regulacji wewnętrznych. Spółka jako Emitent obligacji wprowadzonych do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu działa również w oparciu o przepisy regulujące funkcjonowanie rynku kapitałowego, w tym Rozporządzenie MAR.

Zgodnie z art. 3 ust. 4 Statutu, czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Spółka nie posiada jednostek zależnych, współzależnych lub stowarzyszonych w rozumieniu standardów rachunkowości stosowanych przez Spółkę.

6.1.2. Przedmiot działalności

Przedmiot i cel działalności Spółki został określony w art. 1 ust. 4 oraz w art. 4 Statutu. Spółka została zawiązana w celu prowadzenia działalności zarobkowej w zakresie zgodnym z przedmiotem działalności Spółki, jak również dla realizacji innych celów o charakterze niezarobkowym, czy to poprzez podejmowanie działań o charakterze gospodarczym czy też innych działań służących obranym celom. Wszystkie swe cele Spółka realizuje samodzielnie lub wspólnie z innymi podmiotami, finansując wszystkie inicjatywy zmierzające do realizacji obranych celów z majątku Spółki w formach prawem dozwolonych.

Emitent jest spółką specjalnego przeznaczenia, pełniącą rolę spółki pozyskującej, w formie emisji obligacji, środki pieniężne, przede wszystkim na rozwój projektów Grupy Poręczyciela, w tym kompleksu Olivia Centre. Głównym elementem projektu Olivia Centre jest zespół budynków biurowych klasy A w Gdańsku przy Al. Grunwaldzkiej. Środki pieniężne pozyskiwane przez Emitenta są dystrybuowane głównie do spółek celowych z Grupy Poręczyciela zaangażowanych w rozwój projektu Olivia Centre.

6.1.3. Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 210.000 zł (dwieście dziesięć tysięcy złotych) i dzieli się na 4.200 (cztery tysiące dwieście) akcji, w tym:

- 1.000 (jeden tysiąc) akcji imiennych serii A o wartości nominalnej 50 zł (pięćdziesiąt złotych) każda;
- 1.000 (jeden tysiąc) akcji imiennych serii B o wartości nominalnej 50 zł (pięćdziesiąt złotych) każda;
- 1.000 (jeden tysiąc) akcji imiennych serii C o wartości nominalnej 50 zł (pięćdziesiąt złotych) każda;
- 400 (czterysta) akcji imiennych serii D o wartości nominalnej 50 zł (pięćdziesiąt złotych) każda;
- 400 (czterysta) akcji imiennych serii E o wartości nominalnej 50 zł (pięćdziesiąt złotych) każda; oraz
- 400 (czterysta) akcji imiennych serii F o wartości nominalnej 50 zł (pięćdziesiąt złotych) każda.

Każda akcja uprawnia do wykonywania jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu.

Kapitał zakładowy został opłacony w całości. Kapitał zakładowy może zostać podwyższony w drodze emisji nowych akcji, jak również poprzez podwyższenie wartości nominalnej dotychczasowych akcji. Spółka ma prawo emitować wyłącznie akcje imienne i nie jest dopuszczalna zamiana akcji imiennych na akcje na okaziciela. Statut nie przewiduje upoważnienia do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego.

Emitent nie emitował obligacji zamiennych ani obligacji dających pierwszeństwo do objęcia w przyszłości akcji nowych emisji, dlatego też nie istnieją podstawy do przewidywania zmian kapitału zakładowego Emitenta w wyniku realizacji przez obligatariuszy swoich uprawnień.

6.1.4. Znacni akcjonariusze

Jedynym akcjonariuszem Emitenta jest Poręczyciel – Tonsa Commercial REI N.V.

6.1.5. Kontrola nad Spółką

Podmiotem bezpośrednio kontrolującym Spółkę oraz bezpośrednio dominującym nad Spółką w rozumieniu art. 4 pkt 14 Ustawy o Ofercie oraz art. 4 § 1 pkt 4 Kodeksu Spółek Handlowych jest Poręczyciel. Sposób kontroli nad Poręczycielem opisany jest w pkt. 6.2.6 Prospektu. Ponadto, Poręczyciel jest jedynym współnikiem Komplementariusza. Tym samym kontrola sprawowana przez Poręczyciela ma charakter kapitałowy, a ponadto sprawowana jest poprzez posiadanie 100% udziałów w kapitale zakładowym Komplementariusza.

Podmiotem pośrednio kontrolującym Emitenta i Poręczyciela, a tym samym beneficjentem rzeczywistym Emitenta i Poręczyciela, jest Pan Maciej Grabski.

Statut nie zawiera szczególnych postanowień dotyczących nadużywania kontroli przez Poręczyciela.

Mechanizmy zapobiegające nadużywaniu przez Poręczyciela kontroli nad Emitentem wynikają z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, w szczególności przepisów Kodeksu Spółek Handlowych. W zakresie znanym Emitentowi, Poręczyciel przestrzega bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa polskiego dotyczących tych mechanizmów.

Emitentowi nie są znane ustalenia, których realizacja może w późniejszej dacie spowodować zmiany w sposobie kontroli Emitenta.

6.1.6. Komplementariusz Spółki

Jedynym komplementariuszem Spółki jest Olivia Fin spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Zgodnie z art. 7 ust. 1 Statutu, Komplementariusz uprawniony jest do samodzielnego reprezentowania oraz prowadzenia spraw Spółki.

Z kolei do reprezentowania Komplementariusza uprawniony jest: (i) w przypadku zarządu jednoosobowego – jedyny członek zarządu, a (ii) w przypadku zarządu wieloosobowego – dwóch członków zarządu działających łącznie lub członek zarządu działający wraz z prokurentem. Na Datę Prospektu w skład zarządu Komplementariusza wchodzi Maciej Grabski pełniący funkcję prezesa zarządu Komplementariusza oraz Krzysztof Račkos pełniący funkcję członka zarządu Komplementariusza.

Szczegółowe informacje dotyczące Macieja Grabskiego, który jednocześnie jest członkiem zarządu Poręczyciela, zostały wskazane w pkt. 6.2.7 Prospektu.

Krzysztof Račkos ukończył studia (i) na kierunku Ekonomia (spec. Finanse Międzynarodowe i Bankowość) na Wydziale Ekonomii Uniwersytetu Gdańskiego, uzyskując tytuł magistra oraz (ii) na kierunku Informatyka i Ekonometria na Wydziale Zarządzania Uniwersytetu Gdańskiego, uzyskując tytuł magistra, jak również ukończył (iii) studia podyplomowe Controlling w Zarządzaniu Przedsiębiorstwem na Uniwersytecie Gdańskim oraz

(iv) Akademię Dyrektora Finansowego organizowaną przez MDDP Akademia Biznesu. Posiada bogate doświadczenie w zakresie pozyskiwania finansowania dłużnego dla projektów inwestycyjnych zarówno poprzez finansowanie bankowe, jak również emisje obligacji korporacyjnych. Od 2007 r. związany jest z rynkiem nieruchomości komercyjnych, w trakcie którego pozyskał finansowanie dla wielu projektów nieruchomościowych. Od 2015 r. swoje doświadczenie wykorzystuje przy rozwoju projektu Olivia Centre m.in. pozyskał pierwszy w Polsce zielony kredyt dla budynku biurowego (budynek Olivia Star, który jest częścią Olivia Centre). Od 2020 r. pełnił również funkcję prokurenta Spółki. Krzysztof Raćkos nie prowadzi działalności konkurencyjnej w stosunku do Emitenta, nie identyfikuje potencjalnych konfliktów interesów pomiędzy obowiązkami wobec Emitenta a jego prywatnymi interesami i innymi obowiązkami, oraz nie wykonuje zadań poza przedsiębiorstwem Emitenta mających istotne znaczenie dla Emitenta. Miejszem pełnienia funkcji oraz zatrudnienia jest adres siedziby Emitenta.

Emitent nie identyfikuje potencjalnych konfliktów interesów pomiędzy obowiązkami Komplementariusza wobec Emitenta a prywatnymi interesami i innymi obowiązkami Komplementariusza.

6.2. Ogólne informacje o Poręczycielu

6.2.1. Podstawowe informacje o Poręczycielu

W poniższej tabeli przedstawiono podstawowe dane dotyczące Poręczyciela:

Nazwa i forma prawna:	Tonsa Commercial REI Naamloze Vennootschap
Nazwa skrócona:	Tonsa Commercial REI N.V.
Siedziba i adres:	Oslo 1, 2993LD Barendrecht, Rotterdam, Niderlandy
Numer telefonu:	+31 103110044
Strona internetowa:	www[.]tonsacommercial[.]com*
Adres poczty elektronicznej:	office[@]tonsacommercial[.]com
KvK (odpowiednik KRS)	73088870
RSIN (odpowiednik NIP)	859349780
Kod LEI:	8945003FY1D8XA5X8333

** Informacje zamieszczone na stronie internetowej Poręczyciela nie stanowią części Prospektu, chyba że informacje te włączono do Prospektu poprzez odniesienie do nich.*

Źródło: Emitent

Poręczyciel został utworzony i zarejestrowany w niderlandzkim rejestrze przedsiębiorców – Kamer van Koophandel pod numerem 73088870 w dniu 13 listopada 2018 r. jako spółka akcyjna. Poręczyciel jest podmiotem, którego utworzenie nie wymagało uzyskania zezwolenia.

Poręczyciel został utworzony i działa na podstawie przepisów prawa niderlandzkiego.

Czas trwania Poręczyciela jest nieoznaczony.

6.2.2. Przedmiot działalności

Przedmiot działalności Poręczyciela został określony w art. 3 statutu Poręczyciela, zgodnie z którym działalność Poręczyciela obejmuje w szczególności:

- zakładanie i uczestniczenie, w dowolny sposób, w przedsiębiorstwach, spółkach i innych osobach prawnych oraz zarządzanie nimi i pełnienie nadzoru nad nimi;
- finansowanie przedsiębiorstw, spółek i innych osób prawnych;
- zaciąganie i udzielanie pożyczek oraz pozyskiwanie środków finansowych, w tym emisji obligacji, dłużnych papierów wartościowych lub innych papierów wartościowych, a także zawieranie związanych z tymi czynnościami umów;
- udzielanie porad i świadczenie usług przedsiębiorstwom, spółkom i innym osobom prawnym, z którymi Poręczyciel jest powiązany w ramach Grupy oraz osobom trzecim;
- udzielanie gwarancji, zobowiązanie Poręczyciela i obciążanie aktywów Poręczyciela w imieniu lub w związku ze zobowiązaniami przedsiębiorstw, spółek i innych osób prawnych, z którymi Poręczyciel jest powiązany w ramach Grupy oraz w imieniu lub w związku z zobowiązaniami wobec osób trzecich;

- inwestowanie w aktywa i inwestowanie środków w nieruchomości, akcje i obligacje, nabywanie, zbywanie, zarządzanie i obsługa ruchomości i nieruchomości, papierów wartościowych i innych składników majątku, w tym patentów, praw do znaków towarowych, licencji, zezwoleń i innych praw własności przemysłowej, zarządzanie funduszami emerytalnymi, jak również wykonywanie wszelkich prac i opracowywanie projektów, które mogą być pomocne przy realizacji powyższych celów.

Podmiot Zabezpieczający nie prowadzi bieżącej działalności operacyjnej, koncentrując się na pełnieniu funkcji spółki holdingowej Grupy Poręczyciela. Przedmiot działalności Grupy Poręczyciela został szczegółowo opisany w pkt. 7.2.2 Prospektu.

6.2.3. Kapitał zakładowy

Zgodnie ze statutem Poręczyciela, maksymalna wartość jego kapitału zakładowego wynosi 226.670.800 EUR (dwieście dwadzieścia sześć milionów sześćset siedemdziesiąt tysięcy osiemset euro) i dzieli się na 2.266.708 (dwa miliony dwieście sześćdziesiąt sześć tysięcy siedemset osiem) akcji o wartości nominalnej 100 (sto) EUR każda.

Kapitał wyemitowany i opłacony w całości wynosi 188.009.900 EUR (sto osiemdziesiąt osiem milionów dziewięć tysięcy dziewięćset euro) i dzieli się na 1.880.099 (jeden milion osiemset osiemdziesiąt tysięcy dziewięćdziesiąt dziewięć) akcji o wartości nominalnej 100 EUR (sto euro) każda.

Każda akcja uprawnia do wykonywania jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu.

Wartość kapitału wyemitowanego może zostać podwyższona w drodze emisji nowych akcji wyłącznie do maksymalnej wartości kapitału zakładowego na podstawie uchwały walnego zgromadzenia. Zwiększenie maksymalnej kwoty kapitału wskazanej w statucie wymaga jego zmiany w drodze uchwały walnego zgromadzenia.

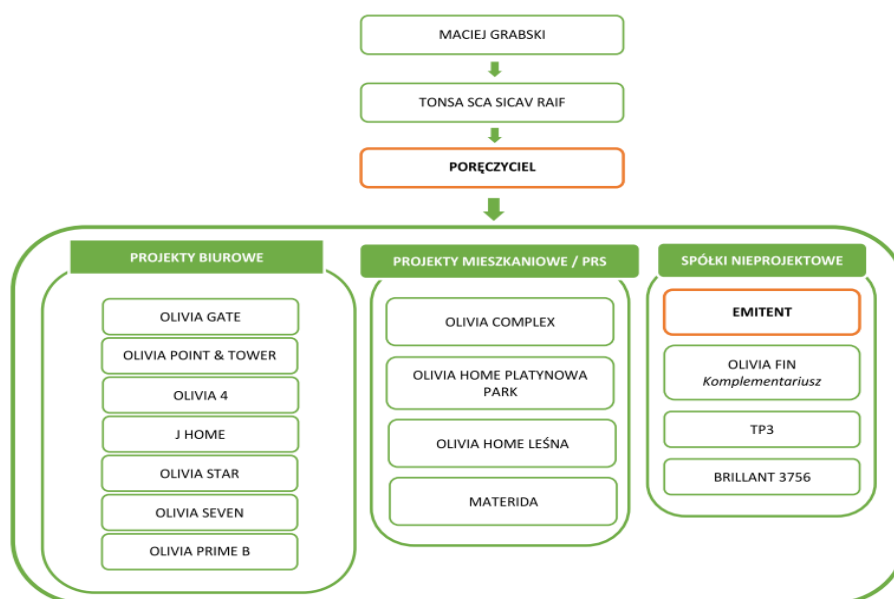
Poręczyciel nie emitował obligacji zamiennych ani obligacji dających pierwszeństwo do objęcia w przyszłości akcji nowych emisji, dlatego też nie istnieją podstawy do przewidywania zmian kapitału wyemitowanego w wyniku realizacji przez obligatariuszy swoich uprawnień.

6.2.4. Grupa

Poręczyciel tworzy Grupę Poręczyciela, w skład której wchodzi Poręczyciel jako spółka dominująca oraz Spółki Zależne, w tym Emitent.

Poręczyciel posiada 100% udziałów lub akcji w każdej ze Spółek Zależnych wchodzących w skład Grupy Poręczyciela (w tym w Emitencie) ujawnionych na poniższym schemacie oraz opisanych poniżej.

Struktura Grupy Poręczyciela przedstawia się następująco:



Źródło: Spółka

Zgodnie z powyższym schematem, Grupa Poręczyciela wyróżnia:

1) spółki celowe realizujące deweloperskie projekty biurowe, tj.:

- Olivia Gate sp. z o.o. odpowiedzialną za realizację projektu Olivia Gate,
- Olivia Point & Tower sp. z o.o. odpowiedzialną za realizację projektu Olivia Point&Tower,
- Olivia 4 S.A. odpowiedzialną za realizację projektu Olivia Four,
- J-Home S.A. odpowiedzialną za realizację projektu Olivia Six,
- Olivia Star S.A. odpowiedzialną za realizację projektu Olivia Star,
- Olivia Seven sp. z o.o. odpowiedzialną za realizację projektu Olivia Prime A,
- Olivia Prime B sp. z o.o. odpowiedzialną za realizację projektu Olivia Prime B;

2) spółki celowe realizujące deweloperskie projekty mieszkaniowe/PRS, tj.:

- Olivia Home Platynowa Park sp. z o.o. odpowiedzialną za realizację projektu Platynowa Park – mieszkania sprzedane,
- Olivia Complex sp. z o.o. posiadająca bank ziemi pod przyszłe projekty inwestycyjne na rynku nieruchomości,
- Olivia Home Leśna sp. z o.o. spółka celowa dedykowana do projektu deweloperskiego z apartamentami na sprzedaż w Sopocie – Sopot Leśna,
- Materida sp. z o.o. odpowiedzialna za realizację projektu Olivia 10 – Olivia Pulse – apartamenty inwestycyjne w sprzedaży;

3) Spółki celowe nieprojektowe:

- Olivia Fin spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. (Emitent) pełniąca funkcję podmiotu pozyskującego finansowanie dla spółek projektowych w formie obligacji,
- Olivia Fin sp. z o.o. Komplementariusz,
- TP3 sp. z o.o., która obecnie nie prowadzi działalności i nie posiada nieruchomości,
- Brillant 3756 GmbH będąca spółką nieaktywną, w likwidacji.

Emitent nie jest zależny od innych niż Poręczyciel jednostek w ramach Grupy Poręczyciela.

6.2.5. Znaczeni akcjonariusze

Jedynym akcjonariuszem Poręczyciela jest TONSA SCA, SICAV RAIF z siedzibą w Luksemburgu, będąca spółką pośrednio kontrolowaną przez Macieja Grabskiego.

6.2.6. Kontrola nad Poręczycielem

Podmiotem bezpośrednio kontrolującym Poręczyciela oraz bezpośrednio dominującym nad Poręczycielem w rozumieniu art. 4 pkt 14 Ustawy o Ofercie oraz art. 4 § 1 pkt 4 Kodeksu Spółek Handlowych jest Tonsa S.C.A., SICAV RAIF z siedzibą w Luksemburgu, wpisana w luksemburskim rejestrze przedsiębiorców – Registre de Commerce et des societes Luksemburg pod numerem B211425. Kontrola sprawowana nad Poręczycielem ma charakter kapitałowy – Tonsa S.C.A., SICAV RAIF z siedzibą w Luksemburgu posiada 100% akcji i 100% głosów na walnym zgromadzeniu Poręczyciela.

Tonsa S.C.A., SICAV RAIF jest podmiotem kontrolowanym przez Macieja Grabskiego, który bezpośrednio posiada 15,1% akcji tej spółki, natomiast pośrednio pozostałe 84,9% akcji. Pośrednia kontrola sprawowana jest poprzez spółkę Asterios Sarl z siedzibą w Luksemburgu, której jedynym wspólnikiem jest Maciej Grabski, a która posiada: (i) 100% udziałów w Broadwalk Services Limited z siedzibą na Cyprze posiadającej 84,9% akcji w Tonsa S.C.A., SICAV RAIF, oraz (ii) 100% udziałów w Tonsa GP Sarl z siedzibą w Luksemburgu posiadającej 1 akcję w Tonsa S.C.A., SICAV RAIF i jednocześnie będącej komplementariuszem Tonsa S.C.A., SICAV RAIF.

Statut Poręczyciela nie zawiera szczególnych postanowień dotyczących nadużywania kontroli przez Tonsa SCA SICAV RAIF z siedzibą w Luksemburgu. Mechanizmy zapobiegające nadużywaniu kontroli Tonsa S.C.A., SICAV RAIF nad Emitentem wynikają z przepisów bezwzględnie obowiązujących.

Poręczycielowi nie są znane ustalenia, których realizacja może w późniejszej dacie spowodować zmiany w sposobie kontroli Poręczyciela.

6.2.7. Organy administracyjne, zarządzające i nadzorcze Poręczyciela

Organy zarządzające i nadzorcze Poręczyciela

Organem zarządzającym Poręczyciela jest zarząd składający się z Dyrektorów Zarządzających.

W Poręczycielu nie została ustanowiona rada nadzorcza lub inny, niewłaścicielski, organ nadzorczy.

Kompetencje zarządu

Zgodnie z art. 14 statutu Poręczyciela, zarząd jest odpowiedzialny za zarządzanie spółką Poręczyciela, z zastrzeżeniem ograniczeń określonych w statucie.

Powołanie i odwołanie dyrektorów zarządzających

Zgodnie ze statutem Poręczyciela, skład zarządu określa walne zgromadzenie i składa się on z jednego lub większej liczby członków. W przypadku powołania więcej niż jednego członka zarządu, walne zgromadzenie może powołać jednego lub więcej członków zarządu kategorii A oraz jednego lub więcej członków zarządu kategorii B. Każdy członek zarządu kategorii A posiada tytuł dyrektora zarządzającego A i każdy członek zarządu kategorii B posiada tytuł dyrektora zarządzającego B.

W przypadku powołania rady nadzorczej, dyrektorzy zarządzający są powoływani przez walne zgromadzenie z wiążącej nominacji rady nadzorczej. Walne zgromadzenie może nie uwzględnić wiążącej nominacji rady nadzorczej poprzez podjęcie uchwały większością 2/3 głosów reprezentujących co najmniej połowę kapitału wyemitowanego.

Zgodnie z przepisami prawa niderlandzkiego kadencja dyrektorów zarządzających jest nieograniczona w czasie.

Sposób funkcjonowania zarządu

W przypadku zarządu wieloosobowego, do reprezentacji Poręczyciela konieczny jest podpis co najmniej jednego dyrektora zarządzającego A oraz podpis co najmniej jednego dyrektora zarządzającego B. W przypadku zarządu składającego się tylko z jednego dyrektora zarządzającego, jest on uprawniony do samodzielnej reprezentacji Poręczyciela.

Zgodnie z art. 18 statutu Poręczyciela, zarząd zbiera się za każdym razem, gdy dyrektor zarządzający uzna to za konieczne. Na posiedzeniu zarządu każdy dyrektor zarządzający ma prawo do jednego głosu, a wszystkie uchwały zarządu przyjmowane są bezwzględną większością głosów. W przypadku równości głosów, żaden z członków zarządu nie ma głosu rozstrzygającego.

Skład zarządu

Na Datę Prospektu w skład zarządu wchodzi czterech dyrektorów zarządzających przedstawionych w poniższej tabeli.

Imię i nazwisko	Funkcja	Data objęcia funkcji
Maciej Grabski	Dyrektor Zarządzający A	13.11.2018 r.
David Luksenburg	Dyrektor Zarządzający B	13.11.2018 r.
Markus Leininger	Dyrektor Zarządzający B	03.05.2021 r.
Jeroen E. Missaar	Dyrektor Zarządzający B	01.09.2021 r.

Źródło: Emitent, oświadczenia Członków Zarządu

Kompetencje dyrektorów zarządzających

Maciej Grabski

Maciej Grabski posiada wykształcenie wyższe. Jest założycielem oraz beneficjentem rzeczywistym Grupy Poręczyciela. Jest on również jednym z twórców sukcesu Wirtualnej Polski S.A. (Portal), jej pierwszym inwestorem i członkiem zarządu odpowiedzialnym za rozwój biznesu, aż do 2001 r., kiedy to wyszedł z inwestycji.

Obszarem aktywności Macieja Grabskiego jest również przejmowanie niedowartościowanych spółek produkcyjnych – podejmowanie działań restrukturyzacyjnych i budowa zespołu zarządzającego. Takie działania prowadzone były przede wszystkim w PEKABEX S.A. (spółka po przeprowadzonej restrukturyzacji przeprowadziła z sukcesem ofertę publiczną). Trzeci obszar aktywności to inwestycje w nieruchomości – przede wszystkim w Trójmieście (kompleks Olivia Centre), gdzie pełni rolę prezesa zarządu lub dyrektora zarządzającego spółek należących do Grupy. Maciej Grabski nie prowadzi działalności konkurencyjnej w stosunku do Poręczyciela, nie identyfikuje potencjalnych konfliktów interesów pomiędzy obowiązkami wobec Poręczyciela a jego prywatnymi interesami i innymi obowiązkami, oraz nie wykonuje zadań poza przedsiębiorstwem Poręczyciela mających istotne znaczenie dla Poręczyciela.

Miejscem pełnienia funkcji oraz zatrudnienia jest adres siedziby Poręczyciela.

David Luksenburg

David Luksenburg posiada tytuł magistra oraz ukończył studia podyplomowe w zakresie zarządzania biznesem i finansów w HEC-Liège. Posiada również tytuł MBA INSEAD (promocja lipiec 2010 r.). Pełni on rolę doradcy oraz niezależnego dyrektora, a także członka organów nadzoru w wielu spółkach i funduszach związanych z rynkiem nieruchomości w Europie oraz na świecie. David Luksenburg posiada ponad 15 lat doświadczenia w branży funduszy inwestycyjnych, ze szczególnym uwzględnieniem inwestycji alternatywnych. Jest on CEO i współnikiem luksemburskiego, niezależnego funduszu koncentrującego się na inwestycjach alternatywnych, oferujących usługi zarządzania dla funduszy nieruchomościowych, private equity i funduszy funduszy – IRE AIFM Hub. Jest także współzałożycielem luksemburskiej firmy doradczej i usługowej specjalizującej się w alternatywnych spółkach inwestycyjnych i firmach technologicznych. Wcześniej był dyrektorem w firmie zarządzającej inwestycjami typu value w Luksemburgu. David Luksenburg nie prowadzi działalności konkurencyjnej w stosunku do Poręczyciela, nie identyfikuje potencjalnych konfliktów interesów pomiędzy obowiązkami wobec Poręczyciela a jego prywatnymi interesami i innymi obowiązkami, oraz nie wykonuje zadań poza przedsiębiorstwem Poręczyciela mających istotne znaczenie dla Poręczyciela.

Miejscem pełnienia funkcji oraz zatrudnienia jest adres siedziby Poręczyciela.

Markus Leininger

Markus Leininger posiada dyplom Professional Banking Diploma (Bankkaufmann) oraz w 1994 r. ukończył studia wyższe w zakresie administracji biznesowej w Justus-Liebig-Universität w Giessen. Pełni on rolę doradcy oraz niezależnego dyrektora, a także członka organów nadzoru w wielu spółkach i funduszach związanych z rynkiem nieruchomości w Europie oraz na świecie. Markus Leininger ma ponad 24-letnie doświadczenie w branży finansowej. Pracował on przez 17 lat w spółce Eurohypo AG, firmie wyspecjalizowanej w pożyczkach dla podmiotów z branży nieruchomości komercyjnych. Przez większość czasu odpowiadał za udzielanie kredytów na zakup nieruchomości oraz rozwój biznesu w Europie Środkowej i Wschodniej. W 2000 r. był odpowiedzialny za ustanowienie obecności RHEINHYP (poprzednika prawnego Eurohypo AG) w Stanach Zjednoczonych Ameryki. Od 2002 r. był odpowiedzialny za całokształt działań zespołu profesjonalistów w Eschbom, Wiedniu, Warszawie, Pradze, Budapeszcie, Bukareszcie, Moskwie i Tel Awiwie. W 2007 r. do jego obowiązków włączono rynek Europy Północnej (Dania, Szwecja, Niemcy i Finlandia). Był on odpowiedzialny także za portfel pożyczek o wartości ponad 8 miliardów euro, a w swojej karierze prowadził transakcje przekraczające 15 miliardów euro. Markus Leininger od 2012 r. doradza inwestorom na rynku nieruchomości w całej Europie poprzez partnerstwo w firmie doradczej SIMRES Real Estate sarl. Markus Leininger nie prowadzi działalności konkurencyjnej w stosunku do Poręczyciela, nie identyfikuje potencjalnych konfliktów interesów pomiędzy obowiązkami wobec Poręczyciela a jego prywatnymi interesami i innymi obowiązkami, oraz nie wykonuje zadań poza przedsiębiorstwem Poręczyciela mających istotne znaczenie dla Poręczyciela.

Miejscem pełnienia funkcji oraz zatrudnienia jest adres siedziby Poręczyciela .

Jeroen E. Misbaar

Jeroen E. Misbaar studiował prawo holenderskie na Uniwersytecie Erazma w Rotterdamie w Niderlandach, które ukończył w 1991 r. Poprzednio pracował jako prawnik korporacyjny w kancelarii Trenite Van Doorne, kancelarii Mazars oraz ZCS B.V., a także pełnił funkcje dyrektorskie w wielu międzynarodowych firmach, głównie zajmujących się holdingiem finansowym. 23 marca 2018 r. założył własną kancelarię prawną pod nazwą Scales Legal B.V. w Rotterdamie w Niderlandach zajmującą się prawem pracy, prawem korporacyjnym, umowami handlowymi oraz „compliance and privacy”. Ponadto, od 11 lutego 2021 r. przez swoją kancelarię działa w Pl@tinum Services B.V., która jest spółką świadczącą usługi w zakresie wypłaty wynagrodzeń dla konkretnych

klientów. Jako członek zarządu Poręczyciela pełni także rolę Dyrektora ds. Prawnych. Jeroen E. Missaar nie prowadzi działalności konkurencyjnej w stosunku do Poręczyciela, nie identyfikuje potencjalnych konfliktów interesów pomiędzy obowiązkami wobec Poręczyciela a jego prywatnymi interesami i innymi obowiązkami, oraz nie wykonuje zadań poza przedsiębiorstwem Poręczyciela mających istotne znaczenie dla Poręczyciela.

Miejscem pełnienia funkcji oraz zatrudnienia jest adres siedziby Poręczyciela.

7. OPIS DZIAŁALNOŚCI EMITENTA I GRUPY PORĘCZycIELA

7.1. Opis działalności Emitenta

7.1.1. Historia Emitenta

W poniższej tabeli przedstawiono najistotniejsze zdarzenia z historii działalności Emitenta:

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.
luty 2024 r.	Przedterminowy wykup obligacji serii H o wartości 21,718 mln zł. Emisja obligacji serii A24 o wartości 7,0 mln EUR.
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.	Debiut obligacji serii M Emitenta w ASO.
czerwiec 2024 r.	Zatwierdzenie przez Komisję Nadzoru Finansowego prospektu dla 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.
maj 2025 r.	Przedterminowy wykup obligacji serii N o wartości 15 mln zł.

Źródło: Spółka.

7.1.2. Przedmiot działalności Emitenta i pozostałe istotne informacje

Emitent jest spółką zależną Poręczyciela funkcjonującą w obrębie Grupy Poręczyciela, skupiającą swoją działalność na pozyskiwaniu finansowania dłużnego i reinwestowaniu pozyskanych środków w inwestycje budowlane (przede wszystkim w projekt Olivia Centre) prowadzone przez Grupę Poręczyciela. Pozyskiwane przez Emitenta środki są refinansowane w ww. inwestycje za pośrednictwem spółek z Grupy Poręczyciela oraz podmiotów powiązanych poprzez Pana Macieja Grabskiego, w drodze obejmowania obligacji emitowanych przez takie podmioty lub udzielanie takim podmiotom pożyczek. Tym samym spółki z Grupy Poręczyciela oraz podmioty powiązane poprzez Pana Macieja Grabskiego są jedynymi klientami Emitenta.

Model biznesowy Emitenta i jego strategia nie jest wyodrębniona ze strategii i modelu biznesowego Grupy Poręczyciela. Emitent, z uwagi na posiadanie konkretnego i ograniczonego celu działalności, nie prowadzi marketingu, promocji i sprzedaży swoich usług i nie posiada przewag konkurencyjnych oraz dostawców w rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego.

Poręczyciel jest jednostką dominującą Grupy zajmującej się głównie budową, rozwojem i utrzymaniem budynków biurowych w Polsce. Budynki tworzą wspólnie kompleks Olivia Centre, komercyjny park biurowy zlokalizowany

w Gdańsku należący w całości do Grupy Poręczyciela. Od 2022 r. Grupa dywersyfikuje działalność o budynki mieszkaniowe, a od 2024 r. w projekty realizowane na rynku PRS.

Szczegóły dotyczące: (i) modelu biznesowego Grupy Poręczyciela, (ii) przewag konkurencyjnych Grupy Poręczyciela, (iii) strategii Grupy Poręczyciela, (iv) klientów Grupy Poręczyciela, (v) marketingu, promocji i sprzedaży Grupy Poręczyciela oraz (vi) dostawców Grupy Poręczyciela, zawierają pkt. 7.2.3 – 7.2.8 Prospektu.

7.1.3. Istotne umowy Emitenta

Z uwagi na rodzaj działalności prowadzonej przez Emitenta, Zarząd Emitenta nie identyfikuje istotnych umów zawartych przez Emitenta poza normalnym tokiem działalności, które mogą spowodować powstanie po stronie Spółki zobowiązania lub prawa, które może mieć istotne znaczenie dla zdolności Spółki do wypełniania swoich zobowiązań wobec posiadaczy Obligacji. Emitent nie jest uzależniony od żadnej umowy przemysłowej, handlowej czy finansowej. Za istotne umowy zawarte poza normalnym tokiem działalności Emitent uznaje istotne umowy finansowe oraz umowy inwestycyjne, w przypadku, gdy ich jednostkowa wartość lub łączna wartość umów zawieranych z jednym podmiotem przekracza 10% przychodów finansowych Emitenta, a także obligacje wyemitowane przez Emitenta, które zostały przedstawione w pkt. 7.1.4 Prospektu.

7.1.4. Obligacje wyemitowane przez Emitenta

II program emisji obligacji 2021-2022

W dniu 19 października 2021 r. Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło uchwałę w przedmiocie realizacji programu emisji obligacji, zmienioną następnie uchwałami z dnia 10 maja 2022 r. oraz z dnia 29 sierpnia 2022 r.

Zgodnie z ww. uchwałą, w ramach programu emisji Emitent był uprawniony do wyemitowania nie więcej niż 150.000 obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 150.000.000 zł, w jednej lub wielu seriach, do 31 grudnia 2022 r. lub do dnia złożenia przez Emitenta oświadczenia o zamknięciu tego programu.

W ramach programu Emitent był uprawniony do emitowania obligacji o następujących parametrach:

- Cena emisyjna obligacji: równa wartości nominalnej;
- Oprocentowanie obligacji: zmienne – ustalone w oparciu o wskaźnik WIBOR 3M albo WIBOR 6M powiększony o marżę nie niższą niż 4,5% i nie wyższą niż 5,5%, z możliwością ograniczenia potencjalnego wzrostu oprocentowania do maks. 7,0% niezależnie od wysokości stawki zmiennej WIBOR 3M lub WIBOR 6M;
- Termin zapadalności obligacji: nie dłużej niż 48 miesięcy od dnia emisji;
- Zabezpieczenie obligacji: obligacje emitowane jako zabezpieczone poręczeniem Poręczyciela za wszelkie zobowiązania Emitenta z tytułu obligacji, ustanowionym do kwoty 150% łącznej wartości nominalnej obligacji wyemitowanych w ramach programu, nie więcej niż 225 mln zł, udzielone na okres nie dłużej niż do 31 marca 2027 r. Dodatkowo, Poręczyciel złożył – odrębnie dla każdej serii obligacji – oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego co do zobowiązań wynikających z jego poręczenia, pozwalające na wystąpienie administratora zabezpieczeń o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi w terminie do 31 marca 2027 r.;
- Przeznaczenie środków z emisji obligacji: bezpośrednio lub pośrednio na rozwój kompleksu Olivia Centre, w tym m. in. sfinansowanie części kosztów budowy kolejnych inwestycji realizowanych w ramach Grupy Poręczyciela, na refinansowanie istniejącego zadłużenia Grupy Poręczyciela (w całości bądź części) lub finansowanie nowych projektów mieszkaniowych realizowanych w ramach Grupy Poręczyciela, z uwzględnieniem pokrycia kosztów emisji.

W przypadku wszystkich obligacji emitowanych w ramach programu zastrzeżono prawo żądania wcześniejszego wykupu obligacji zarówno dla obligatariuszy, jak i dla Emitenta.

Obligatariusze są uprawnieni do żądania wcześniejszego wykupu obligacji w następujących przypadkach: (i) wydanie prawomocnego orzeczenia w sprawie ustanowienia zarządu przymusowego Emitenta lub Poręczyciela, (ii) stan niewypłacalności Emitenta lub Poręczyciela zgodnie z przesłankami ustanowionymi w Prawie Upadłościowym, (iii) utrata przez Macieja Grabskiego lub jego spadkobierców statusu beneficjenta rzeczywistego w Tonsa S.C.A., SICAV RAIF, (iv) dokonanie przez Emitenta lub Poręczyciela zdefiniowanego w warunkach emisji rozporządzenia składnikami majątkowymi, z wyjątkiem rozporządzenia dozwolonego

warunkami emisji lub jeżeli łączna wartość rozporządzeń w ciągu roku nie przekroczy 1% wartości skonsolidowanych aktywów Poręczyciela, z zastrzeżeniem, że nie stanowi podstawy przedterminowego wykupu na żądanie obligatariusza ww. rozporządzenie usunięte w terminie 10 dni roboczych od skierowania do Emitenta pisemnego żądania przedterminowego wykupu, (v) dokonanie przez Poręczyciela wypłaty dywidendy, skupu akcji, wykupu udziałów w łącznej kwocie przekraczającej 1 mln zł rocznie lub dokonanie innej formy transferu gotówki, zbliżonej w sensie ekonomicznym do ww., skutkującej transferem aktywów poza Grupę Poręczyciela, przy czym nie będzie to dotyczyć akcji spółki publicznej będącej pośrednio lub bezpośrednio większościowym właścicielem wszystkich lub wybranych projektów Olivia Centre, (vi) dokonanie zajęcia komorniczego składników majątkowych Emitenta lub Poręczyciela lub skierowanie egzekucji w kwocie przekraczającej równowartość 5 mln zł, która nie została umorzona lub uchylona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 180 dni od dnia uzyskania przez Emitenta lub Poręczyciela informacji o jej rozpoczęciu i w razie wniesienia środka zaskarżenia nie została wstrzymana w ww. terminie do czasu rozpatrzenia tego środka lub gdy Emitent lub Poręczyciel nie złoży zgodnie z art. 822 KPC niebudzącego wątpliwości dowodu na piśmie, że obowiązku swojego dopełnił, (vii) ustanowienie przez jakikolwiek podmiot z Grupy Poręczyciela zabezpieczenia na rzecz podmiotów spoza Grupy Poręczyciela, chyba że (a) zabezpieczenie to zostanie udzielone na rzecz spółek projektowych, które znajdują się lub znajdują się w perspektywie 6 miesięcy w Grupie Poręczyciela, (b) zabezpieczenie zostanie ustanowione na rzecz banków lub innych instytucji finansowych, (c) zabezpieczenie zostanie ustanowione na rzecz podmiotów udzielających finansowania projektowego dla projektu lub projektów w ramach Olivia Centre do maksymalnej kwoty odpowiadającej 70% wartości finansowania projektu lub projektów w ramach Olivia Centre, (d) analogiczne zabezpieczenie zostanie udzielone na rzecz obligacji, (e) zabezpieczenie zostanie udzielone w związku z pozyskaniem środków na spłatę obligacji, pod warunkiem, że spłata tych obligacji nastąpi w najbliższym możliwym dniu płatności odsetek, (viii) jeżeli zobowiązanie Poręczyciela z tytułu poręczenia za zobowiązania z tytułu obligacji przestanie być prawnie wiążące przed 31 marca 2027 r., jednak nie dłużej niż do czasu spłaty wszelkich zobowiązań wynikających z ww. programu, (ix) wzrostu wartości bilansowych skonsolidowanych zobowiązań Grupy Poręczyciela powiększonych o udzielone gwarancje i poręczenia oraz pomniejszonych o środki pieniężne i ich ekwiwalenty w stosunku do skonsolidowanych aktywów Poręczyciela (zdefiniowanych w warunkach emisji) powyżej 75% i wskazanie tego wzrostu w dwóch kolejnych oświadczeniach Emitenta o ziszczeniu się/nieziszczeniu się warunków przedterminowego wykupu (publikowanych za każdy kwartał), chyba że pomiędzy tymi oświadczeniami Emitent poinformuje o zamiarze przedterminowego wykupu obligacji w części umożliwiającej naprawę ww. wskaźnika, (x) niespłacenie w terminie jakiegokolwiek zadłużenia finansowego Emitenta lub skonsolidowanego zadłużenia finansowego Grupy Poręczyciela w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 5 mln zł lub skuteczne postawienie w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego zadłużenia w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia i upływu okresu na usunięcie takiego naruszenia, (xi) emisja przez Emitenta lub jakikolwiek inny podmiot z Grupy Poręczyciela obligacji, które zostaną objęte przez podmioty spoza Grupy Poręczyciela o terminie ostatecznego wykupu przypadającym przed terminem wykupu obligacji danej emisji, chyba że środki z takiej emisji zostaną w całości przeznaczone na wykup obligacji, których oferującym był ww. podmiot, (xii) udzielenie przez Emitenta lub Poręczyciela lub zaciągnięcie zobowiązania do udzielenia jako pożyczkodawca jakiegokolwiek pożyczki lub innej formy finansowania o zbliżonym skutku ekonomicznym osobie lub podmiotowi spoza Grupy Poręczyciela, chyba że jest to osoba lub podmiot realizująca na dzień emisji projekty Olivia Centre i następuje to w celu związanym z realizacją tych lub kolejnych projektów pod nazwą Olivia Centre, jeżeli te podmioty należą lub w terminie 6 miesięcy będą należeć do Grupy Poręczyciela lub jeżeli odbyło się to w celu obsługi obligacji Emitenta lub jeżeli suma takich udzielonych pożyczek będzie nie większa niż 3% skonsolidowanych aktywów Grupy Poręczyciela, (xiii) emisja przez Emitenta lub jakikolwiek podmiot z Grupy Poręczyciela obligacji lub innych instrumentów dłużnych objętych przez podmioty spoza Grupy Poręczyciela, których warunki emisji będą pośrednio lub bezpośrednio uprawniały wierzycieli do żądania od Emitenta lub podmiotu z Grupy Poręczyciela wykupu bez spełniania przez Emitenta lub ww. podmiot jakiegokolwiek warunku, chyba że warunkiem tym będzie akceptacja przez Emitenta lub podmiot z Grupy poręczyciela żądania, czynność pozorna lub inna czynność w sensie zbliżonym do ww., (xiv) nieprzekazanie obligatariuszom informacji lub dokumentów w terminie i warunkach określonych w warunkach emisji obligacji, (xv) niezwołanie przez Emitenta w terminie 14 dni od dnia złożenia stosownego żądania zgromadzenia obligatariuszy z terminem jego odbycia przypadającym nie później niż 28 dni po dniu zwołania zgromadzenia obligatariuszy pomimo prawidłowo złożonego żądania, lub uniemożliwienie zwołania lub odbycia zgromadzenia obligatariuszy z zachowaniem ww. terminów, a także nieopublikowanie przez Emitenta w terminie 7 dni od dnia zakończenia zgromadzenia obligatariuszy na stronie internetowej Emitenta protokołu z przebiegu obrad zgromadzenia obligatariuszy, z zastrzeżeniem możliwości korzystania z tego uprawnienia do czasu opublikowania protokołu na stronie internetowej Emitenta. W przypadku zaistnienia wymienionych powyżej przesłanek, Emitent zobowiązany jest do wykupienia obligacji objętych żądaniem

przedterminowego wykupu w terminie 30 dni od dnia złożenia żądania przez obligatariusza. Żądanie przedterminowego wykupu może zostać złożone w okresie od zaistnienia zdarzenia uprawniającego obligatariusza do złożenia takiego żądania do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił obligatariusza o tym zdarzeniu. Emitent zobowiązany jest do bezzwłocznego informowania obligatariuszy o jakimkolwiek przypadku wystąpienia ww. zdarzeń.

Powyższe zdarzenia nie będą jednak skutkowały możliwością żądania przedterminowego wykupu przez obligatariusza w przypadku, gdy zdarzenie będzie spełniać chociażby jeden z następujących warunków: (i) na wystąpienie takiego zdarzenia wyraziło zgodę zgromadzenie obligatariuszy w formie uchwały lub (ii) pomimo wystąpienia takiego zdarzenia zgromadzenie obligatariuszy podjęło uchwałę o braku zgody na składanie przez obligatariuszy żądań wcześniejszego wykupu.

Emitent ma bezwarunkowe prawo wykupu wszystkich lub części obligacji przed terminem ich wykupu. Wcześniejszy wykup obligacji na żądanie Emitenta może następować wyłącznie w dniach zapłaty odsetek. W przypadku wcześniejszego wykupu obligacji na żądanie Emitenta, Emitent zobowiązany jest do zapłaty premii w wysokości od 0% do 1,25% wartości nominalnej wykupowanych obligacji (w zależności od okresu odsetkowego, w którym taki wykup ma nastąpić).

W ramach ww. programu Emitent posiada wyemitowane i niewykupione następujące obligacje:

Obligacje serii O

W dniu 29 sierpnia 2022 r. Emitent wyemitował 10.000 obligacji na okaziciela serii O o łącznej wartości nominalnej i cenie emisyjnej w wysokości 10.000.000 zł. Oprocentowanie obligacji jest zmienne – ustalone w oparciu o wskaźnik WIBOR 3M powiększony o marżę wynoszącą 4,7% w stosunku rocznym. Dni płatności odsetek zostały określone kwartalnie, począwszy od 24 listopada 2022 r. Termin wykupu obligacji przypada w dniu 24 lutego 2026 r.

Dla obligacji serii O zastrzeżono następującą dodatkową podstawę żądania przez obligatariuszy wcześniejszego wykupu obligacji: niesporządzenie do 30 września danego roku obrotowego obowiązującego u Poręczyciela rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Poręczyciela za poprzedni rok obrotowy zgodnie z MSSF.

Obligacje zostały wprowadzone do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu w dniu 9 czerwca 2023 r.

Obligacje serii P

W dniu 28 października 2022 r. Emitent wyemitował 9.886 obligacji na okaziciela serii P o łącznej wartości nominalnej i cenie emisyjnej w wysokości 9.886.000 zł. Oprocentowanie obligacji jest zmienne – ustalone w oparciu o wskaźnik WIBOR 3M powiększony o marżę wynoszącą 5,0% w stosunku rocznym. Dni płatności odsetek zostały określone kwartalnie, począwszy od 26 stycznia 2023 r. Termin wykupu obligacji przypada w dniu 26 kwietnia 2026 r.

Dla obligacji serii P zastrzeżono następującą dodatkową podstawę żądania przez obligatariuszy wcześniejszego wykupu obligacji: niesporządzenie do 30 września danego roku obrotowego obowiązującego u Poręczyciela rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Poręczyciela za poprzedni rok obrotowy zgodnie z MSSF.

Ponadto wprowadzono zastrzeżenie, że jeżeli zdarzenie stanowiące podstawę do zgłoszenia żądania przedterminowego wykupu obligacji przez obligatariusza zostało wyeliminowane lub przestało występować przed datą zgłoszenia takiego żądania przez obligatariusza, to zdarzenie to nie będzie uważane za stanowiące podstawę żądania przedterminowego wykupu obligacji na żądanie obligatariusza.

Obligacje zostały wprowadzone do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu w dniu 8 grudnia 2023 r.

Obligacje serii R

W dniu 25 listopada 2022 r. Emitent wyemitował 9.939 obligacji na okaziciela serii R o łącznej wartości nominalnej i cenie emisyjnej w wysokości 9.939.000 zł. Oprocentowanie obligacji jest zmienne – ustalone w oparciu o wskaźnik WIBOR 3M powiększony o marżę wynoszącą 5,0% w stosunku rocznym. Dni płatności odsetek zostały określone kwartalnie, począwszy od 23 lutego 2023 r. Termin wykupu obligacji przypada w dniu 23 maja 2026 r.

Dla obligacji serii R zastrzeżono następującą dodatkową podstawę żądania przez obligatariuszy wcześniejszego wykupu obligacji: niesporządzenie do 30 września danego roku obrotowego obowiązującego u Poręczyciela

rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Poręczyciela za poprzedni rok obrotowy zgodnie z MSSF.

Ponadto wprowadzono zastrzeżenie, że jeżeli zdarzenie stanowiące podstawę do zgłoszenia żądania przedterminowego wykupu obligacji przez obligatariusza zostało wyeliminowane lub przestało występować przed datą zgłoszenia takiego żądania przez obligatariusza, to zdarzenie to nie będzie uważane za stanowiące podstawę żądania przedterminowego wykupu obligacji na żądanie obligatariusza.

Obligacje zostały wprowadzone do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu w dniu 11 grudnia 2023 r.

III program emisji obligacji 2023-2024

W dniu 6 marca 2023 r. Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło uchwałę w przedmiocie realizacji programu emisji obligacji, zmienioną następnie uchwałami z dnia 21 kwietnia 2023 r. oraz z dnia 19 maja 2023 r.

Zgodnie z ww. uchwałą, w ramach programu emisji Emitent był uprawniony do wyemitowania nie więcej niż 150.000 obligacji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 150.000.000 zł, w jednej lub wielu seriach, do 31 grudnia 2024 r. lub do dnia złożenia przez Emitenta oświadczenia o zamknięciu tego programu.

W ramach programu Emitent został uprawniony do emitowania obligacji o następujących parametrach:

- Cena emisyjna obligacji: równa wartości nominalnej;
- Oprocentowanie obligacji: zmienne, dopasowane do obowiązujących w chwili przeprowadzenia danej emisji obligacji warunków rynkowych lub stałe, nie wyższe niż 10%;
- Termin zapadalności obligacji: nie dłuższej niż 48 miesięcy od dnia emisji;
- Zabezpieczenie obligacji: obligacje emitowane jako zabezpieczone poręczeniem Poręczyciela za wszelkie zobowiązania Emitenta z tytułu obligacji, ustanowionym do kwoty 150% łącznej wartości nominalnej obligacji wyemitowanych w ramach programu, nie więcej niż 225 mln zł, udzielone na okres nie dłuższy niż do 31 grudnia 2029 r. Dodatkowo, Poręczyciel złożył oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego co do zobowiązań wynikających z jego poręczenia, pozwalające na wystąpienie administratora zabezpieczeń o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi w terminie do 31 grudnia 2029 r.;
- Przeznaczenie środków z emisji obligacji: pokrycie kosztów emisji, pośrednio lub bezpośrednio na rozwój kompleksu Olivia Centre, w tym m. in. sfinansowanie części kosztów budowy kolejnych inwestycji realizowanych w ramach Grupy Poręczyciela lub na refinansowanie istniejącego zadłużenia Grupy Poręczyciela (w całości bądź części), lub na finansowanie nowych projektów mieszkaniowych realizowanych w ramach Grupy Poręczyciela, z uwzględnieniem pokrycia kosztów emisji.

W przypadku wszystkich obligacji emitowanych w ramach programu zastrzeżono prawo żądania wcześniejszego wykupu obligacji zarówno dla obligatariuszy, jak i dla Emitenta.

Obligatariusze są uprawnieni do żądania wcześniejszego wykupu obligacji w następujących przypadkach: (i) wydanie prawomocnego orzeczenia w sprawie ustanowienia zarządu przymusowego Emitenta lub Poręczyciela, (ii) stan niewypłacalności Emitenta lub Poręczyciela zgodnie z przesłankami ustanowionymi w Prawie Upadłościowym, (iii) utrata przez Macieja Grabskiego lub jego spadkobierców statusu beneficjenta rzeczywistego w Tonsa S.C.A., SICAV RAIF, (iv) dokonanie przez Emitenta lub Poręczyciela zdefiniowanego w warunkach emisji rozporządzenia składnikami majątkowymi, z wyjątkiem rozporządzenia dozwolonego warunkami emisji lub jeżeli łączna wartość rozporządzeń w ciągu roku nie przekroczy 1% wartości skonsolidowanych aktywów Poręczyciela, z zastrzeżeniem, że nie stanowi podstawy przedterminowego wykupu na żądanie obligatariusza ww. rozporządzenie usunięte w terminie 10 dni roboczych od skierowania do Emitenta pisemnego żądania przedterminowego wykupu, (v) dokonanie przez Poręczyciela wypłaty dywidendy, skupu akcji, wykupu udziałów w łącznej kwocie przekraczającej 1 mln zł rocznie lub dokonanie innej formy transferu gotówki, zbliżonej w sensie ekonomicznym do ww., skutkującej transferem aktywów poza Grupę Poręczyciela, przy czym nie będzie to dotyczyć akcji spółki publicznej będącej pośrednio lub bezpośrednio większościowym właścicielem wszystkich lub wybranych projektów Olivia Centre, (vi) dokonanie zajęcia komorniczego składników majątkowych Emitenta lub Poręczyciela lub skierowanie egzekucji w kwocie przekraczającej równowartość 5 mln zł, która nie została umorzona lub uchylona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 180 dni od dnia uzyskania przez Emitenta lub Poręczyciela informacji o jej rozpoczęciu i w razie wniesienia środka

zaskarżenia nie została wstrzymana w ww. terminie do czasu rozpatrzenia tego środka lub gdy Emitent lub Poręczyciel nie złoży zgodnie z art. 822 KPC niebudzącego wątpliwości dowodu na piśmie, że obowiązku swojego dopełnił, (vii) ustanowienie przez jakikolwiek podmiot z Grupy Poręczyciela zabezpieczenia na rzecz podmiotów spoza Grupy Poręczyciela, chyba że (a) zabezpieczenie to zostanie udzielone na rzecz spółek projektowych, które znajdują się lub znajdują się w perspektywie 6 miesięcy w Grupie Poręczyciela, (b) zabezpieczenie zostanie ustanowione na rzecz banków lub innych instytucji finansowych, (c) zabezpieczenie zostanie ustanowione na rzecz podmiotów udzielających finansowania projektowego dla projektu lub projektów w ramach Olivia Centre do maksymalnej kwoty odpowiadającej 70% wartości finansowania projektu lub projektów w ramach Olivia Centre, (d) analogiczne zabezpieczenie zostanie udzielone na rzecz obligacji, (e) zabezpieczenie zostanie udzielone w związku z pozyskaniem środków na spłatę obligacji, pod warunkiem, że spłata tych obligacji nastąpi w najbliższym możliwym dniu płatności odsetek, (viii) wzrostu wartości bilansowych skonsolidowanych zobowiązań Grupy Poręczyciela powiększonych o udzielone gwarancje i poręczenia oraz pomniejszonych o środki pieniężne i ich ekwiwalenty w stosunku do skonsolidowanych aktywów Poręczyciela (zdefiniowanych w warunkach emisji) powyżej 75% i wskazanie tego wzrostu w dwóch kolejnych oświadczeniach Emitenta o ziszczeniu się/nieziszczeniu się warunków przedterminowego wykupu (publikowanych za każdy kwartał), chyba że pomiędzy tymi oświadczeniami Emitent poinformuje o zamiarze przedterminowego wykupu obligacji w części umożliwiającej naprawę ww. wskaźnika, (ix) niespłacenie w terminie jakiegokolwiek zadłużenia finansowego Emitenta lub skonsolidowanego zadłużenia finansowego Grupy Poręczyciela w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 5 mln zł lub skuteczne postawienie w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego zadłużenia w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia i upływu okresu na usunięcie takiego naruszenia, (x) emisja przez Emitenta lub jakikolwiek inny podmiot z Grupy Poręczyciela obligacji, które zostaną objęte przez podmioty spoza Grupy Poręczyciela o terminie ostatecznego wykupu przypadającym przed terminem wykupu obligacji danej emisji, chyba że środki z takiej emisji zostaną w całości przeznaczone na wykup obligacji, których oferującym był ww. podmiot, (xi) niesporządzenie do 31 lipca danego roku obrotowego obowiązującego u Poręczyciela rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Poręczyciela za poprzedni rok obrotowy zgodnie z MSSF, (xii) udzielenie przez Emitenta lub Poręczyciela lub zaciągnięcie zobowiązania do udzielenia jako pożyczkodawca jakiegokolwiek pożyczki lub innej formy finansowania o zbliżonym skutku ekonomicznym osobie lub podmiotowi spoza Grupy Poręczyciela, chyba że jest to osoba lub podmiot realizująca na dzień emisji projekty Olivia Centre i następuje to w celu związanym z realizacją tych lub kolejnych projektów pod nazwą Olivia Centre, jeżeli te podmioty należą lub w terminie 6 miesięcy będą należeć do Grupy Poręczyciela lub jeżeli odbyło się to w celu obsługi obligacji Emitenta lub jeżeli suma takich udzielonych pożyczek będzie nie większa niż 3% skonsolidowanych aktywów Grupy Poręczyciela, (xiii) emisja przez Emitenta lub jakikolwiek podmiot z Grupy Poręczyciela obligacji lub innych instrumentów dłużnych objętych przez podmioty spoza Grupy Poręczyciela, których warunki emisji będą pośrednio lub bezpośrednio uprawniały wierzycieli do żądania od Emitenta lub podmiotu z Grupy Poręczyciela wykupu bez spełniania przez Emitenta lub ww. podmiot jakiegokolwiek warunku, chyba że warunkiem tym będzie akceptacja przez Emitenta lub podmiot z Grupy poręczyciela żądania, czynność pozorna lub inna czynność w sensie zbliżonym do ww., (xiv) nieprzekazanie obligatariuszom informacji lub dokumentów w terminie i warunkach określonych w warunkach emisji obligacji, (xv) niezwołanie przez Emitenta w terminie 14 dni od dnia złożenia stosownego żądania zgromadzenia obligatariuszy z terminem jego odbycia przypadającym nie później niż 28 dni po dniu zwołania zgromadzenia obligatariuszy pomimo prawidłowo złożonego żądania, lub uniemożliwienie zwołania lub odbycia zgromadzenia obligatariuszy z zachowaniem ww. terminów, a także nieopublikowanie przez Emitenta w terminie 7 dni od dnia zakończenia zgromadzenia obligatariuszy na stronie internetowej Emitenta protokołu z przebiegu obrad zgromadzenia obligatariuszy, z zastrzeżeniem możliwości korzystania z tego uprawnienia do czasu opublikowania protokołu na stronie internetowej Emitenta. W przypadku zaistnienia wymienionych powyżej przesłanek, Emitent zobowiązany jest do wykupienia obligacji objętych żądaniem przedterminowego wykupu w terminie 30 dni od dnia złożenia żądania przez obligatariusza. Żądanie przedterminowego wykupu może zostać złożone w okresie od zaistnienia zdarzenia uprawniającego obligatariusza do złożenia takiego żądania do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił obligatariusza o tym zdarzeniu. Emitent zobowiązany jest do bezzwłocznego informowania obligatariuszy o jakimkolwiek przypadku wystąpienia ww. zdarzeń.

Powyższe zdarzenia nie będą jednak skutkowały możliwością żądania przedterminowego wykupu przez obligatariusza w przypadku, gdy zdarzenie będzie spełniać chociażby jeden z następujących warunków: (i) na wystąpienie takiego zdarzenia wyraziło zgodę zgromadzenie obligatariuszy w formie uchwały lub (ii) pomimo wystąpienia takiego zdarzenia zgromadzenie obligatariuszy podjęło uchwałę o braku zgody na składanie przez obligatariuszy żądań wcześniejszego wykupu. Ponadto, jeżeli zdarzenie stanowiące podstawę do zgłoszenia żądania przedterminowego wykupu obligacji przez obligatariusza zostało wyeliminowane lub

przestało występować przed datą zgłoszenia takiego żądania przez obligatariusza, to zdarzenie to nie będzie uważane za stanowiące podstawę żądania przedterminowego wykupu obligacji na żądanie obligatariusza.

Emitent ma bezwarunkowe prawo wykupu wszystkich lub części obligacji przed terminem wykupu obligacji. Wcześniejszy wykup obligacji na żądanie Emitenta może następować wyłącznie w dniach zapłaty odsetek. W przypadku wcześniejszego wykupu obligacji na żądanie Emitenta, Emitent zobowiązany jest do zapłaty premii w wysokości od 0% do 1,25% wartości nominalnej wykupowanych obligacji (w zależności od okresu odsetkowego, w którym taki wykup ma nastąpić).

W ramach ww. programu i zgodnie z jego założeniami Emitent wyemitował następujące obligacje:

Obligacje serii S

W dniu 13 kwietnia 2023 r. Emitent wyemitował 11.500 obligacji na okaziciela serii S o łącznej wartości nominalnej i cenie emisyjnej w wysokości 11.500.000 zł. Oprocentowanie obligacji jest zmienne – ustalone w oparciu o wskaźnik WIBOR 3M powiększony o marżę wynoszącą 6,0% w stosunku rocznym. Dni płatności odsetek zostały określone kwartalnie, począwszy od 13 lipca 2023 r. Termin wykupu obligacji przypada w dniu 13 października 2026 r.

Dla obligacji serii S zastrzeżono następującą dodatkową podstawę żądania przez obligatariuszy wcześniejszego wykupu obligacji: jeżeli zobowiązanie Poręczyciela z tytułu poręczenia za zobowiązania z tytułu obligacji przestanie być prawnie wiążące przed 13 kwietnia 2033 r.

Obligacje emitowane były w trybie oferty publicznej, na podstawie memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej.

Obligacje zostały wprowadzone do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu w dniu 24 kwietnia 2023 r.

Obligacje serii T

W dniu 27 kwietnia 2023 r. Emitent wyemitował 5.000 obligacji na okaziciela serii T o łącznej wartości nominalnej i cenie emisyjnej w wysokości 5.000.000 zł. Oprocentowanie obligacji jest zmienne – ustalone w oparciu o wskaźnik WIBOR 3M powiększony o marżę wynoszącą 6,0% w stosunku rocznym. Dni płatności odsetek zostały określone kwartalnie, począwszy od 13 lipca 2023 r. Termin wykupu obligacji przypada w dniu 13 października 2026 r.

Dla obligacji serii T zastrzeżono następującą dodatkową podstawę żądania przez obligatariuszy wcześniejszego wykupu obligacji: jeżeli zobowiązanie Poręczyciela z tytułu poręczenia za zobowiązania z tytułu obligacji przestanie być prawnie wiążące przed 13 kwietnia 2033 r.

Obligacje emitowane były w trybie oferty prywatnej (skierowanej do jednego inwestora).

Obligacje zostały wprowadzone do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu w dniu 27 września 2023 r.

Obligacje serii W23

W dniu 22 czerwca 2023 r. Emitent wyemitował 27.000 obligacji na okaziciela serii W23 o łącznej wartości nominalnej i cenie emisyjnej w wysokości 27.000.000 zł. Oprocentowanie obligacji jest zmienne – ustalone w oparciu o wskaźnik WIBOR 3M powiększony o marżę wynoszącą 6,0% w stosunku rocznym. Dni płatności odsetek zostały określone kwartalnie, począwszy od 22 września 2023 r. Termin wykupu obligacji przypada w dniu 22 listopada 2026 r.

Dla obligacji serii W23 zastrzeżono następującą dodatkową podstawę żądania przez obligatariuszy wcześniejszego wykupu obligacji: jeżeli zobowiązanie Poręczyciela z tytułu poręczenia za zobowiązania z tytułu obligacji przestanie być prawnie wiążące przed 2 grudnia 2033 r.

Obligacje emitowane były w trybie oferty publicznej, na podstawie memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej.

Obligacje zostały wprowadzone do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu w dniu 30 czerwca 2023 r.

Obligacje serii X23

W dniu 17 lipca 2023 r. Emitent wyemitował 15.000 obligacji na okaziciela serii X23 o łącznej wartości nominalnej i cenie emisyjnej w wysokości 15.000.000 zł. Oprocentowanie obligacji jest zmienne – ustalone w oparciu o wskaźnik WIBOR 3M powiększony o marżę wynoszącą 6,0% w stosunku rocznym. Dni płatności odsetek zostały

określone kwartalnie, począwszy od 14 października 2023 r. Termin wykupu obligacji przypada w dniu 14 stycznia 2027 r.

Dla obligacji serii X23 zastrzeżono następującą dodatkową podstawę żądania przez obligatariuszy wcześniejszego wykupu obligacji: jeżeli zobowiązanie Poręczyciela z tytułu poręczenia za zobowiązania z tytułu obligacji przestanie być prawnie wiążące przed 2 grudnia 2033 r.

Obligacje emitowane były w trybie oferty publicznej, na podstawie memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej.

Obligacje zostały wprowadzone do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu w dniu 10 stycznia 2024 r.

Obligacje serii Y23

W dniu 1 sierpnia 2023 r. Emitent wyemitował 25.000 obligacji na okaziciela serii Y23 o łącznej wartości nominalnej i cenie emisyjnej w wysokości 25.000.000 zł. Oprocentowanie obligacji jest zmienne – ustalone w oparciu o wskaźnik WIBOR 3M powiększony o marżę wynoszącą 5,5% w stosunku rocznym. Dni płatności odsetek zostały określone kwartalnie, począwszy od 1 listopada 2023 r. Termin wykupu obligacji przypada w dniu 1 lutego 2027 r.

Dla obligacji serii Y23 zastrzeżono następującą dodatkową podstawę żądania przez obligatariuszy wcześniejszego wykupu obligacji: jeżeli zobowiązanie Poręczyciela z tytułu poręczenia za zobowiązania z tytułu obligacji przestanie być prawnie wiążące przed 2 grudnia 2033 r.

Obligacje emitowane były w trybie oferty publicznej, na podstawie memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej.

Obligacje zostały wprowadzone do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu w dniu 11 stycznia 2024 r.

Emisja obligacji serii Z23

W dniu 21 grudnia 2023 r. Emitent wyemitował 25.000 obligacji zwykłych na okaziciela serii Z23 o wartości nominalnej 100,00 EUR każda i łącznej wartości nominalnej 2.500.000 EUR. Cena emisyjna obligacji serii Z23 była równa ich wartości nominalnej. Oprocentowanie obligacji serii Z23 jest zmienne – ustalone w oparciu o wskaźnik EURIBOR 3M powiększony o marżę 5,5% w skali roku. Dni płatności odsetek zostały określone trzymiesięcznie, począwszy od 8 marca 2024 r. Termin wykupu obligacji przypada w dniu 8 czerwca 2027 r.

Obligacje serii Z23 zostały zabezpieczone poręczeniem Poręczyciela ustanowionym do kwoty 150% łącznej wartości nominalnej tych obligacji (tj. 3.750.000 EUR lub równowartość tej kwoty wyrażona w złotych w odniesieniu do świadczeń innych niż kwota wykupu, kwota odsetek oraz premia z tytułu wcześniejszego wykupu na żądanie emitenta), na okres do 31 grudnia 2037 r. Dodatkowo, Poręczyciel złożył oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego co do zobowiązań wynikających z jego poręczenia, pozwalające na wystąpienie administratora zabezpieczeń o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi w terminie do dnia 31 grudnia 2037 r.

Obligacje serii Z23 zostały wyemitowane w celu pozyskania środków pieniężnych na sfinansowanie bezpośrednio lub pośrednio rozwoju Olivia Centre w tym m.in. sfinansowanie części kosztów budowy kolejnych inwestycji realizowanych w ramach grupy poręczyciela lub na refinansowanie istniejącego zadłużenia finansowego (w całości bądź części) lub na finansowanie nowych projektów mieszkaniowych realizowanych w ramach Grupy Poręczyciela.

Warunki emisji obligacji zastrzegają prawo żądania wcześniejszego wykupu obligacji zarówno dla obligatariuszy, jak i dla Emitenta.

Obligatariusze są uprawnieni do żądania wcześniejszego wykupu obligacji w następujących przypadkach: (i) niespłaceniu w terminie jakiegokolwiek zadłużenia finansowego Emitenta lub skonsolidowanego zadłużenia finansowego (zdefiniowanego w warunkach emisji tej serii) grupy kapitałowej Poręczyciela w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 5.000.000 zł lub postawienie go w sposób prawnie skuteczny w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności z powodu zażądania wcześniejszej spłaty takiego zadłużenia finansowego w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia (dowolnie opisanego) i upływu odpowiedniego okresu do usunięcia takiego naruszenia (w tym spłaty), chyba że zostanie usunięte w terminie 10 (dziesięciu) dni roboczych od skierowania przez obligatariusza do Emitenta pisemnego żądania wcześniejszego wykupu na żądanie obligatariusza; (ii) dokonanie przez Emitenta, Poręczyciela lub inny podmiot z grupy kapitałowej Poręczyciela określonego w warunkach emisji rozporządzenia (zdefiniowanego m. in. jako sprzedaż, darowizna

lub inne rozporządzenie), chyba że: (a) będzie ono stanowiło zgodnie z warunkami emisji dozwolone rozporządzenie lub (b) łączna wartość rozporządzeń dokonanych przez Emitenta, Poręczyciela lub inny podmiot z grupy kapitałowej Poręczyciela w ciągu kolejnych 12 miesięcy nie przekroczy 1% wartości skonsolidowanych aktywów Poręczyciela, z zastrzeżeniem, że nie stanowi przypadku naruszenia rozporządzenie, jeżeli zostanie usunięte w terminie 10 (dziesięciu) dni roboczych od skierowania przez obligatariusza do Emitenta pisemnego żądania wcześniejszego wykupu na żądanie obligatariusza; (iii) wypłata przez Poręczyciela w danym roku obrotowym dywidendy, dokonanie skupu akcji lub wykupu udziałów w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 30% skonsolidowanego zysku netto grupy kapitałowej Poręczyciela za poprzedni rok obrotowy lub dokonanie innej formy transferu gotówki, zbliżonej w sensie ekonomicznym do ww. wypłaty dywidendy, skupu akcji lub wykupu udziałów skutkującej transferem przedmiotowych aktywów poza grupę kapitałową Poręczyciela, przy czym nie będzie to dotyczyć akcji spółki, będącej spółką publiczną, będącą pośrednio lub bezpośrednio większościowym właścicielem wszystkich lub wybranych projektów; (iv) wygaśnięcie lub prawomocne stwierdzenie nieważności lub bezskuteczności ww. poręczenia Poręczyciela w stosunku do obligatariuszy obligacji Z23; (v) ustanowienie przez jakiegokolwiek podmiot z grupy kapitałowej Poręczyciela jakiegokolwiek zabezpieczenia zobowiązań własnych lub zobowiązań podmiotu trzeciego na rzecz podmiotu spoza grupy kapitałowej Poręczyciela, chyba że: (a) zabezpieczenie to zostanie udzielone na rzecz spółek realizujących projekty, które znajdują się lub znajdą się w Grupie Poręczyciela w perspektywie 6 miesięcy od zaistnienia zdarzenia, lub (b) zabezpieczenie to zostanie ustanowione na rzecz banków lub innych instytucji finansowych, lub (c) zabezpieczenie to zostanie ustanowione na rzecz podmiotów udzielających finansowania projektowego dla któregośkolwiek projektu w ramach Olivia Centre do maksymalnej kwoty odpowiadającej 70% wartości finansowanego projektu, lub (d) zabezpieczenie to zostanie udzielone wyłącznie w celu pozyskania środków na wykup obligacji wyemitowanych przez Emitenta, dokonywany z zachowaniem kolejności wykupu poczynając od serii obligacji z terminem wykupu przypadającym najwcześniej, lub (e) analogiczne zabezpieczenie zostanie ustanowione na rzecz obligacji serii Z23; (vi) przekroczenie przez wartość bilansowych skonsolidowanych zobowiązań grupy kapitałowej Poręczyciela powiększonych o udzielone gwarancje i poręczenia (z wyłączeniem poręczeń udzielonych na zabezpieczenie jakichkolwiek obligacji emitowanych przez Emitenta) oraz pomniejszonych o środki pieniężne i ich ekwiwalenty w stosunku do skonsolidowanych aktywów grupy kapitałowej Poręczyciela poziomu 75% według stanu na dzień, na który sporządzono ostatnie roczne lub półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej Poręczyciela i według danych finansowych zamieszczonych w takim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym grupy kapitałowej Poręczyciela i utrzymywanie się takiego poziomu w dwóch kolejnych sprawozdaniach finansowych grupy kapitałowej Poręczyciela; (vii) wyemitowania przez Emitenta lub jakiegokolwiek inny podmiot z grupy kapitałowej Poręczyciela obligacji, które zostaną objęte przez podmioty spoza grupy kapitałowej Poręczyciela, o terminie ostatecznego wykupu przypadającym przed dniem wykupu obligacji serii Z23, chyba że środki pozyskane z takiej emisji zostaną w całości przeznaczone na wykup obligacji, których termin wykupu przypada przed terminem ostatecznego wykupu obligacji nowej emisji; (viii) udzielenie lub zobowiązanie się przez Emitenta lub Poręczyciela do udzielenia jako pożyczkodawca jakiegokolwiek pożyczki jakiegokolwiek osobie lub jakimkolwiek podmiotowi spoza grupy kapitałowej Poręczyciela (przy czym pod pojęciem pożyczki należy rozumieć w tym wypadku także każdą inną niż umowa pożyczki formę finansowania o skutku ekonomicznym zbliżonym do umowy pożyczki), chyba że: (a) pożyczkobiorcą jest osoba lub podmiot realizujący na dzień emisji obligacji serii Z23 projekty i następuje to w celu związanym z realizacją projektów lub realizacją kolejnych projektów pod nazwą Olivia Business Centre pod warunkiem, że projekty te należą do grupy kapitałowej Poręczyciela lub będą do niej należeć w terminie 6 miesięcy od zaistnienia ww. zdarzenia, lub (b) odbyło się to w celu obsługi obligacji Emitenta, lub (c) suma udzielonych pożyczek będzie nie wyższa niż 3% skonsolidowanych aktywów grupy kapitałowej Poręczyciela według stanu na dzień, na który sporządzono ostatnie roczne lub półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej Poręczyciela; (ix) emisja przez Emitenta lub jakiegokolwiek podmiot z grupy kapitałowej Poręczyciela obligacji lub jakichkolwiek innych instrumentów dłużnych objętych przez podmioty spoza grupy kapitałowej Poręczyciela, których warunki emisji będą pośrednio lub bezpośrednio uprawniały wierzycieli do żądania od Emitenta lub Podmiotu z grupy kapitałowej Poręczyciela wcześniejszego ich wykupu bez spełniania przez Emitenta lub Podmiot z grupy kapitałowej Poręczyciela jakiegokolwiek warunku (bezwarunkowa opcja put), przy czym zastrzeżenie uprawnienia wierzyciela do żądania od Emitenta lub Podmiotu z grupy kapitałowej Poręczyciela wcześniejszego wykupu (a) pod warunkiem akceptacji przez Emitenta lub Podmiot z grupy kapitałowej Poręczyciela żądania wierzyciela, (b) pod warunkiem pozornym lub (c) pod innym warunkiem, którego charakter prowadzi w rzeczywistości do umożliwienia wierzycielowi nieograniczonego żądania od Emitenta lub Podmiotu z grupy kapitałowej Poręczyciela wcześniejszego wykupu, uznaje się za zastrzeżenie dla wierzyciela bezwarunkowego żądania od Emitenta lub Podmiotu z grupy kapitałowej Poręczyciela wcześniejszego ich wykupu; (x) wydanie prawomocnego orzeczenia w sprawie ustanowienia

zarządu przymusowego Emitenta lub Poręczyciela; (xi) zajęcie komornicze w odniesieniu do składników majątkowych Emitenta lub Poręczyciela lub skierowanie egzekucji w kwocie przekraczającej równowartość 5.000.000 zł, która nie została umorzona lub uchylona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 180 (sto osiemdziesiąt) dni od dnia uzyskania przez Emitenta lub Poręczyciela informacji o jej rozpoczęciu, i w razie wniesienia środka zaskarżenia nie została we wskazanym powyżej terminie wstrzymana do czasu rozpatrzenia środka zaskarżenia, chyba że Emitent lub Poręczyciel złoży, zgodnie z art. 822 Kodeksu postępowania cywilnego, niebudzący wątpliwości dowód na piśmie, że obowiązku swojego dopełnił; (xii) ogłoszenie przez Emitenta lub Poręczyciela niewypłacalności w rozumieniu przepisów Prawa Upadłościowego lub Prawa Restrukturyzacyjnego; (xiii) uznanie przez Emitenta lub Poręczyciela na piśmie swojej niewypłacalności; (xiv) rozpoczęcie przez Emitenta lub Poręczyciela z powodu zagrożenia niewypłacalnością negocjacji z ogółem lub większością swoich wierzycieli w celu zmiany zasad spłaty swojego zadłużenia; (xv) złożenie przez Emitenta lub Poręczyciela wniosku o wszczęcie postępowania upadłościowego, restrukturyzacyjnego lub podobnego; (xvi) utrata przez Pana Macieja Grabskiego lub jego spadkobierców statusu beneficjentów rzeczywistych w rozumieniu Ustawy AML w Tonsa S.C.A., SICAV RAIF; (xvii) wycofanie obligacji serii Z23 z obrotu w ASO przed dniem wykupu, na żądanie Emitenta, złożone bez uprzedniej zgody zgromadzenia obligatariuszy bądź na podstawie decyzji GPW, jeżeli zostaną one wprowadzone do tego ASO; (xviii) niewypełnienie lub nieprawidłowe wypełnienie przez Emitenta obowiązków informacyjnych, wskazanych w warunkach emisji obligacji serii Z23, jeżeli opóźnienie w wykonaniu takich obowiązków przekraczać będzie 10 (dziesięć) dni roboczych; (xix) niewskazanie w sprawozdaniu finansowym grupy kapitałowej Poręczyciela poziomu wskaźnika wypłacalności, określonego w warunkach emisji serii Z23, jeżeli Emitent nie przekaze, w sposób określony w tych warunkach emisji, informacji o poziomie tego wskaźnika w terminie 10 (dziesięć) dni roboczych od dnia publikacji sprawozdania finansowego grupy kapitałowej Poręczyciela (a w razie braku publikacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej Poręczyciela – od dnia, w którym zgodnie z obowiązującymi regulacjami powinna ona najpóźniej nastąpić); (xx) niezwołanie przez Emitenta w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia stosownego żądania zgromadzenia obligatariuszy obligacji serii Z23 z terminem odbycia tego zgromadzenia przypadającym nie później niż 28 (dwadzieścia osiem) dni po dniu zwołania pomimo prawidłowo złożonego żądania lub uniemożliwienie w inny sposób zwołania lub odbycia takiego zgromadzenia obligatariuszy z zachowaniem powyższych terminów lub nieopublikowanie w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia takiego zgromadzenia obligatariuszy na stronie internetowej Emitenta protokołu z przebiegu obrad zgromadzenia obligatariuszy, przy czym uprawnienia wynikające z ww. naruszenia są skuteczne i upoważniają obligatariuszy do złożenia żądania wykupu obligacji serii Z23 do czasu opublikowania protokołu na stronie internetowej Emitenta.

Powyższe zdarzenia nie będą jednak skutkowały możliwością żądania przedterminowego wykupu przez obligatariusza w przypadku, gdy: (i) stan faktyczny stanowiący przypadek naruszenia przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte przed datą zgłoszenia żądania wcześniejszego wykupu przez któregośkolwiek z obligatariuszy, o czym Emitent zawiadomi w sposób określony w warunkach emisji, (ii) na wystąpienie takiego zdarzenia wyraziło zgodę zgromadzenie obligatariuszy w formie uchwały, (iii) pomimo wystąpienia takiego zdarzenia zgromadzenie obligatariuszy podjęło uchwałę o braku zgody na składanie przez obligatariuszy żądań wcześniejszego wykupu.

Emitent ma prawo (ale nie obowiązek) wykupu określonej przez siebie liczby obligacji serii Z23 lub określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich obligacji serii Z23 przed dniem wykupu. Emitent może skorzystać z ww. prawa wielokrotnie. Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta może nastąpić wyłącznie w dniach zapłaty odsetek od obligacji serii Z23. W przypadku wcześniejszego wykupu obligacji na żądanie Emitenta, Emitent zobowiązany jest do zapłaty premii w wysokości od 0% do 1,25% wartości nominalnej wykupowanych obligacji (w zależności od okresu odsetkowego, w którym taki wykup ma nastąpić).

Obligacje emitowane były w trybie oferty publicznej, na podstawie memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej.

Obligacje zostały wprowadzone do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu w dniu 21 grudnia 2023 r.

Emisja obligacji serii A24

W dniu 19 lutego 2024 r. Emitent wyemitował 70.000 obligacji zwykłych na okaziciela serii A24 o wartości nominalnej 100,00 EUR każda i łącznej wartości nominalnej 7.000.000 EUR. Cena emisyjna obligacji serii A24 była równa ich wartości nominalnej. Oprocentowanie obligacji serii A24 jest zmienne – ustalone w oparciu o wskaźnik EURIBOR 3M powiększony o marżę 5,3% w skali roku. Dni płatności odsetek zostały określone trzymiesięcznie, począwszy od 7 maja 2024 r. Termin wykupu obligacji przypada w dniu 7 sierpnia 2027 r.

Obligacje serii A24 zostały zabezpieczone poręczeniem Poręczyciela ustanowionym do kwoty 150% łącznej wartości nominalnej tych obligacji (tj. 10.500.000 EUR lub równowartość tej kwoty wyrażona w złotych w odniesieniu do świadczeń innych niż kwota wykupu, kwota odsetek oraz premia z tytułu wcześniejszego wykupu na żądanie emitenta), na okres do 31 grudnia 2037 r. Dodatkowo, Poręczyciel złożył oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego co do zobowiązań wynikających z jego poręczenia, pozwalające na wystąpienie administratora zabezpieczeń o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi w terminie do dnia 31 grudnia 2037 r.

Obligacje serii A24 zostały wyemitowane w celu pozyskania środków pieniężnych na sfinansowanie bezpośrednio lub pośrednio rozwoju Olivia Centre w tym m.in. sfinansowanie części kosztów budowy kolejnych inwestycji realizowanych w ramach grupy poręczyciela lub na refinansowanie istniejącego zadłużenia finansowego (w całości bądź części) lub na finansowanie nowych projektów mieszkaniowych realizowanych w ramach Grupy Poręczyciela.

Warunki emisji obligacji zastrzegają prawo żądania wcześniejszego wykupu obligacji zarówno dla obligatariuszy, jak i dla Emitenta.

Obligatariusze są uprawnieni do żądania wcześniejszego wykupu obligacji w następujących przypadkach: (i) niespłnienie w terminie jakiegokolwiek zadłużenia finansowego Emitenta lub skonsolidowanego zadłużenia finansowego (zdefiniowanego w warunkach emisji tej serii) grupy kapitałowej Poręczyciela w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 5.000.000 zł lub postawienie go w sposób prawnie skuteczny w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności z powodu zażądania wcześniejszej spłaty takiego zadłużenia finansowego w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia (dowolnie opisanego) i upływu odpowiedniego okresu do usunięcia takiego naruszenia (w tym spłaty), chyba że zostanie usunięte w terminie 10 (dziesięciu) dni roboczych od skierowania przez obligatariusza do Emitenta pisemnego żądania wcześniejszego wykupu na żądanie obligatariusza; (ii) dokonanie przez Emitenta, Poręczyciela lub inny podmiot z grupy kapitałowej Poręczyciela określonego w warunkach emisji rozporządzenia (zdefiniowanego m. in. jako sprzedaż, darowizna lub inne rozporządzenie), chyba że: (a) będzie ono stanowiło zgodnie z warunkami emisji dozwolone rozporządzenie lub (b) łączna wartość rozporządzeń dokonanych przez Emitenta, Poręczyciela lub inny podmiot z grupy kapitałowej Poręczyciela w ciągu kolejnych 12 miesięcy nie przekroczy 1% wartości skonsolidowanych aktywów Poręczyciela, z zastrzeżeniem, że nie stanowi przypadku naruszenia rozporządzenie, jeżeli zostanie usunięte w terminie 10 (dziesięciu) dni roboczych od skierowania przez obligatariusza do Emitenta pisemnego żądania wcześniejszego wykupu na żądanie obligatariusza; (iii) wypłata przez Poręczyciela w danym roku obrotowym dywidendy, dokonanie skupu akcji lub wykupu udziałów w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 30% skonsolidowanego zysku netto grupy kapitałowej Poręczyciela za poprzedni rok obrotowy lub dokonanie innej formy transferu gotówki, zbliżonej w sensie ekonomicznym do ww. wypłaty dywidendy, skupu akcji lub wykupu udziałów skutkującej transferem przedmiotowych aktywów poza grupę kapitałową Poręczyciela, przy czym nie będzie to dotyczyć akcji spółki, będącej spółką publiczną, będącą pośrednio lub bezpośrednio większościowym właścicielem wszystkich lub wybranych projektów; (iv) wygaśnięcie lub prawomocne stwierdzenie nieważności lub bezskuteczności ww. poręczenia Poręczyciela w stosunku do obligatariuszy obligacji A24; (v) ustanowienie przez jakikolwiek podmiot z grupy kapitałowej Poręczyciela jakiegokolwiek zabezpieczenia zobowiązań własnych lub zobowiązań podmiotu trzeciego na rzecz podmiotu spoza grupy kapitałowej Poręczyciela, chyba że: (a) zabezpieczenie to zostanie udzielone na rzecz spółek realizujących projekty, które znajdują się lub znajdą się w Grupie Poręczyciela w perspektywie 6 miesięcy od zaistnienia zdarzenia, lub (b) zabezpieczenie to zostanie ustanowione na rzecz banków lub innych instytucji finansowych, lub (c) zabezpieczenie to zostanie ustanowione na rzecz podmiotów udzielających finansowania projektowego dla któregośkolwiek projektu w ramach Olivia Centre do maksymalnej kwoty odpowiadającej 70% wartości finansowanego projektu, lub (d) zabezpieczenie to zostanie udzielone wyłącznie w celu pozyskania środków na wykup obligacji wyemitowanych przez Emitenta, dokonywany z zachowaniem kolejności wykupu poczynając od serii obligacji z terminem wykupu przypadającym najwcześniej, lub (e) analogiczne zabezpieczenie zostanie ustanowione na rzecz obligacji serii A24; (vi) przekroczenie przez wartość bilansowych skonsolidowanych zobowiązań grupy kapitałowej Poręczyciela powiększonych o udzielone gwarancje i poręczenia (z wyłączeniem poręczeń udzielonych na zabezpieczenie jakichkolwiek obligacji emitowanych przez Emitenta) oraz pomniejszonych o środki pieniężne i ich ekwiwalenty w stosunku do skonsolidowanych aktywów grupy kapitałowej Poręczyciela poziomu 75% według stanu na dzień, na który sporządzono ostatnie roczne lub półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej Poręczyciela i według danych finansowych zamieszczonych w takim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym grupy kapitałowej Poręczyciela i utrzymywanie się takiego poziomu w dwóch kolejnych sprawozdaniach finansowych grupy

kapitałowej Poręczyciela; (vii) wyemitowania przez Emitenta lub jakiegokolwiek inny podmiot z grupy kapitałowej Poręczyciela obligacji, które zostaną objęte przez podmioty spoza grupy kapitałowej Poręczyciela, o terminie ostatecznego wykupu przypadającym przed dniem wykupu obligacji serii A24, chyba że środki pozyskane z takiej emisji zostaną w całości przeznaczone na wykup obligacji, których termin wykupu przypada przed terminem ostatecznego wykupu obligacji nowej emisji; (viii) udzielenie lub zobowiązanie się przez Emitenta lub Poręczyciela do udzielenia jako pożyczkodawca jakiegokolwiek pożyczki jakiegokolwiek osobie lub jakiegokolwiek podmiotowi spoza grupy kapitałowej Poręczyciela (przy czym pod pojęciem pożyczki należy rozumieć w tym wypadku także każdą inną niż umowa pożyczki formę finansowania o skutku ekonomicznym zbliżonym do umowy pożyczki), chyba że: (a) pożyczkobiorcą jest osoba lub podmiot realizujący na dzień emisji obligacji serii A24 projekty i następuje to w celu związanym z realizacją projektów lub realizacją kolejnych projektów pod nazwą Olivia Business Centre pod warunkiem, że projekty te należą do grupy kapitałowej Poręczyciela lub będą do niej należeć w terminie 6 miesięcy od zaistnienia ww. zdarzenia, lub (b) odbyło się to w celu obsługi obligacji Emitenta, lub (c) suma udzielonych pożyczek będzie nie wyższa niż 3% skonsolidowanych aktywów grupy kapitałowej Poręczyciela według stanu na dzień, na który sporządzono ostatnie roczne lub półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej Poręczyciela; (ix) emisja przez Emitenta lub jakiegokolwiek podmiot z grupy kapitałowej Poręczyciela obligacji lub jakiegokolwiek innych instrumentów dłużnych objętych przez podmioty spoza grupy kapitałowej Poręczyciela, których warunki emisji będą pośrednio lub bezpośrednio uprawniały wierzycieli do żądania od Emitenta lub Podmiotu z grupy kapitałowej Poręczyciela wcześniejszego ich wykupu bez spełniania przez Emitenta lub Podmiot z grupy kapitałowej Poręczyciela jakiegokolwiek warunku (bezwarunkowa opcja put), przy czym zastrzeżenie uprawnienia wierzyciela do żądania od Emitenta lub Podmiotu z grupy kapitałowej Poręczyciela wcześniejszego wykupu (a) pod warunkiem akceptacji przez Emitenta lub Podmiot z grupy kapitałowej Poręczyciela żądania wierzyciela, (b) pod warunkiem pozornym lub (c) pod innym warunkiem, którego charakter prowadzi w rzeczywistości do umożliwienia wierzycielowi nieograniczonego żądania od Emitenta lub Podmiotu z grupy kapitałowej Poręczyciela wcześniejszego wykupu, uznaje się za zastrzeżenie dla wierzyciela bezwarunkowego żądania od Emitenta lub Podmiotu z grupy kapitałowej Poręczyciela wcześniejszego ich wykupu; (x) wydanie prawomocnego orzeczenia w sprawie ustanowienia zarządu przymusowego Emitenta lub Poręczyciela; (xi) zajęcie komornicze w odniesieniu do składników majątkowych Emitenta lub Poręczyciela lub skierowanie egzekucji w kwocie przekraczającej równowartość 5.000.000 zł, która nie została umorzona lub uchylona lub w jakiegokolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 180 (sto osiemdziesiąt) dni od dnia uzyskania przez Emitenta lub Poręczyciela informacji o jej rozpoczęciu, i w razie wniesienia środka zaskarżenia nie została we wskazanym powyżej terminie wstrzymana do czasu rozpatrzenia środka zaskarżenia, chyba że Emitent lub Poręczyciel złoży, zgodnie z art. 822 Kodeksu postępowania cywilnego, niebudzący wątpliwości dowód na piśmie, że obowiązku swojego dopełnił; (xii) ogłoszenie przez Emitenta lub Poręczyciela niewypłacalności w rozumieniu przepisów Prawa Upadłościowego lub Prawa Restrukturyzacyjnego; (xiii) uznanie przez Emitenta lub Poręczyciela na piśmie swojej niewypłacalności; (xiv) rozpoczęcie przez Emitenta lub Poręczyciela z powodu zagrożenia niewypłacalnością negocjacji z ogółem lub większością swoich wierzycieli w celu zmiany zasad spłaty swojego zadłużenia; (xv) złożenie przez Emitenta lub Poręczyciela wniosku o wszczęcie postępowania upadłościowego, restrukturyzacyjnego lub podobnego; (xvi) utrata przez Pana Macieja Grabskiego lub jego spadkobierców statusu beneficjentów rzeczywistych w rozumieniu Ustawy AML w Tonsa S.C.A., SICAV RAIF; (xvii) wycofanie obligacji serii A24 z obrotu w ASO przed dniem wykupu, na żądanie Emitenta złożone bez uprzedniej zgody zgromadzenia obligatariuszy bądź na podstawie decyzji GPW, jeżeli zostaną one wprowadzone do tego ASO; (xviii) niewypełnienie lub nieprawidłowe wypełnienie przez Emitenta obowiązków informacyjnych, wskazanych w warunkach emisji obligacji serii A24, jeżeli opóźnienie w wykonaniu takich obowiązków przekraczać będzie 10 (dziesięć) dni roboczych; (xix) niewskazanie w sprawozdaniu finansowym grupy kapitałowej Poręczyciela poziomu wskaźnika wypłacalności, określonego w warunkach emisji serii A24, jeżeli Emitent nie przekaze, w sposób określony w tych warunkach emisji, informacji o poziomie tego wskaźnika w terminie 10 (dziesięć) dni roboczych od dnia publikacji sprawozdania finansowego grupy kapitałowej Poręczyciela (a w razie braku publikacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej Poręczyciela – od dnia, w którym zgodnie z obowiązującymi regulacjami powinna ona najpóźniej nastąpić); (xx) niezwołanie przez Emitenta w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia stosownego żądania zgromadzenia obligatariuszy obligacji serii A24 z terminem odbycia tego zgromadzenia przypadającym nie później niż 28 (dwadzieścia osiem) dni po dniu zwołania pomimo prawidłowo złożonego żądania lub uniemożliwienie w inny sposób zwołania lub odbycia takiego zgromadzenia obligatariuszy z zachowaniem powyższych terminów lub nieopublikowanie w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia takiego zgromadzenia obligatariuszy na stronie internetowej Emitenta protokołu z przebiegu obrad zgromadzenia obligatariuszy, przy czym uprawnienia wynikające z ww. naruszenia są skuteczne i upoważniają do złożenia przez żądania wykupu obligacji serii A24 do czasu opublikowania protokołu na stronie internetowej Emitenta.

Powyższe zdarzenia nie będą jednak skutkowały możliwością żądania przedterminowego wykupu przez obligatariusza w przypadku, gdy: (i) stan faktyczny stanowiący przypadek naruszenia przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte przed datą zgłoszenia żądania wcześniejszego wykupu przez któregokolwiek z obligatariuszy, o czym Emitent zawiadomi w sposób określony w warunkach emisji, (ii) na wystąpienie takiego zdarzenia wyraziło zgodę zgromadzenie obligatariuszy w formie uchwały, (ii) pomimo wystąpienia takiego zdarzenia zgromadzenie obligatariuszy podjęło uchwałę o braku zgody na składanie przez obligatariuszy żądań wcześniejszego wykupu.

Emitent ma prawo (ale nie obowiązek) wykupu określonej przez siebie liczby obligacji serii A24 lub określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich obligacji serii A24 przed dniem wykupu. Emitent może skorzystać z ww. prawa wielokrotnie. Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta może nastąpić wyłącznie w dniach zapłaty odsetek od obligacji serii A24. W przypadku wcześniejszego wykupu obligacji na żądanie Emitenta, Emitent zobowiązany jest do zapłaty premii w wysokości od 0% do 1,25% wartości nominalnej wykupowanych obligacji (w zależności od okresu odsetkowego, w którym taki wykup ma nastąpić).

Obligacje emitowane były w trybie oferty publicznej, na podstawie memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej.

Obligacje zostały wprowadzone do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu w dniu 19 lutego 2024 r.

IV program emisji obligacji

W dniu 21 grudnia 2023 r. Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło uchwałę nr 2 w sprawie ustanowienia w Spółce IV programu emisji obligacji.

Zgodnie z ww. uchwałą, w ramach IV programu emisji Emitent był uprawniony do wyemitowania, w jednej lub wielu seriach, obligacji o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych obligacji nie wyższej niż 150.000.000 PLN (sto pięćdziesiąt milionów złotych) lub równowartość tej kwoty wyrażonej w EUR. W ramach tego programu: (i) Emitent był uprawniony do emisji wyłącznie obligacji zwykłych na okaziciela, (ii) obligacje uprawniają obligatariuszy wyłącznie do świadczeń pieniężnych, (iii) obligacje zostały zabezpieczone udzielonym przez Poręczyciela poręczeniem za wszelkie zobowiązania pieniężne Spółki z tytułu obligacji emitowanych w ramach Programu do łącznej kwoty wynoszącej 150% wartości nominalnej obligacji wyemitowanych i niewykupionych w ramach programu (nie więcej niż 225.000.000 zł (dwieście dwadzieścia pięć milionów złotych) lub równowartość tej kwoty wyrażona w euro), z ograniczeniem czasowym tego poręczenia do dnia 31 grudnia 2040 r.

W przypadku wszystkich obligacji emitowanych w ramach ww. programu zastrzeżono prawo żądania wcześniejszego wykupu obligacji zarówno dla obligatariuszy, jak i dla Emitenta.

Obligatariusze są uprawnieni do żądania wcześniejszego wykupu obligacji w następujących przypadkach: (i) jeżeli jakiegokolwiek zadłużenie finansowe Emitenta lub skonsolidowane zadłużenie finansowe grupy poręczyciela w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 5.000.000 zł (pięć milionów złotych), nie zostało spłacone w terminie lub w sposób prawnie skuteczny zostało postawione w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego zadłużenia finansowego z powodu zażądania wcześniejszej spłaty takiego zadłużenia finansowego w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia (dowolnie opisanego) i upływu odpowiedniego okresu do usunięcia takiego naruszenia (w tym spłaty). Powyższe zdarzenie nie będzie stanowiło przypadku naruszenia, jeżeli zostanie usunięte w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od skierowania przez obligatariusza do Emitenta pisemnego żądania wcześniejszego wykupu na żądanie obligatariusza; (ii) jeżeli Emitent, poręczyciel lub inny podmiot z grupy poręczyciela dokona rozporządzenia, chyba że: a) rozporządzenie będzie stanowiło dozwolone rozporządzenie, lub b) łączna wartość rozporządzeń dokonanych przez emitenta, poręczyciela lub inny podmiot z grupy poręczyciela w ciągu kolejnych 12 miesięcy nie przekroczy 1% wartości skonsolidowanych aktywów poręczyciela, - z zastrzeżeniem, że powyższe zdarzenie nie będzie stanowiło przypadku naruszenia, jeżeli zostanie usunięte w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od skierowania przez obligatariusza do emitenta żądania wcześniejszego wykupu na żądanie obligatariusza; (iii) jeżeli w danym roku obrotowym poręczyciel wypłaci dywidendę, dokona skupu akcji lub wykupu udziałów w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 30% skonsolidowanego zysku netto grupy poręczyciela za poprzedni rok obrotowy lub dokona innej formy transferu gotówki, zbliżonej w sensie ekonomicznym do ww. wypłaty dywidendy, skupu akcji lub wykupu udziałów skutkującej transferem przedmiotowych aktywów poza grupę poręczyciela, przy czym nie będzie to dotyczyć akcji spółki publicznej będącej pośrednio lub bezpośrednio większościovym właścicielem wszystkich lub wybranych projektów; (iv) jeżeli zobowiązanie poręczyciela z tytułu poręczenia w stosunku do obligatariuszy wygaśnie lub zostanie prawomocnie stwierdzona jego nieważność lub bezskuteczność; (v) jeżeli jakiegokolwiek podmiot z grupy

poręczyciela ustanowi jakiekolwiek zabezpieczenie zobowiązań własnych lub zobowiązań podmiotu trzeciego na rzecz podmiotu spoza grupy poręczyciela, chyba że: a) zabezpieczenie to zostanie udzielone na rzecz spółek realizujących projekty, które znajdują się lub znajdą się w grupie poręczyciela w perspektywie 6 miesięcy od zaistnienia zdarzenia, lub b) zabezpieczenie to zostanie ustanowione na rzecz banków lub innych instytucji finansowych, lub c) zabezpieczenie to zostanie ustanowione na rzecz podmiotów udzielających finansowania projektowego dla któregośkolwiek projektu do maksymalnej kwoty odpowiadającej 70% wartości finansowanego projektu, lub d) zabezpieczenie to zostanie udzielone wyłącznie w celu pozyskania środków na wykup obligacji wyemitowanych przez Emitenta, dokonywany z zachowaniem kolejności wykupu poczynając od serii obligacji z terminem wykupu przypadającym najwcześniej, lub e) analogiczne zabezpieczenie zostanie ustanowione na rzecz Obligacji; (vi) w przypadku, gdy według stanu na dzień, na który sporządzono ostatnie roczne lub półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy poręczyciela, i według danych finansowych zamieszczonych w takim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym grupy poręczyciela, wartość bilansowych skonsolidowanych zobowiązań grupy poręczyciela powiększonych o udzielone gwarancje i poręczenia (z wyłączeniem poręczeń udzielonych na zabezpieczenie jakichkolwiek obligacji emitowanych przez Emitenta) oraz pomniejszonych o środki pieniężne i ich ekwiwalenty w stosunku do skonsolidowanych aktywów grupy poręczyciela („wskaźnik wypłacalności”) wyniesie powyżej 75% i taki poziom zostanie zaprezentowany w dwóch kolejnych, sprawozdaniach finansowych grupy poręczyciela; (vii) jeżeli Emitent lub jakikolwiek inny podmiot z grupy poręczyciela wyemituje obligacje, które zostaną objęte przez podmioty spoza grupy poręczyciela, o terminie ostatecznego wykupu przypadającym przed dniem wykupu obligacji, chyba że środki pozyskane z takiej emisji zostaną w całości przeznaczone na wykup obligacji, których termin wykupu przypada przed terminem ostatecznego wykupu obligacji nowej emisji; (viii) jeżeli Emitent lub poręczyciel udzieli lub zobowiąże się do udzielenia jako pożyczkodawca jakiejkolwiek pożyczki jakiejkolwiek osobie lub jakimkolwiek podmiotowi spoza grupy poręczyciela (przy czym pod pojęciem pożyczki należy rozumieć w tym wypadku także każdą inną niż umowa pożyczki formę finansowania o skutku ekonomicznym zbliżonym do umowy pożyczki), chyba że: a) pożyczkobiorcą jest osoba lub podmiot realizujący na dzień emisji projekty i następuje to w celu związanym z realizacją projektów lub realizacją kolejnych projektów pod nazwą Olivia Business Centre pod warunkiem, że projekty te należą do grupy poręczyciela lub będą do niej należeć w terminie 6 miesięcy od zaistnienia ww. zdarzenia, lub b) odbyło się to w celu obsługi obligacji emitenta, lub c) suma udzielonych pożyczek będzie nie wyższa niż 3% skonsolidowanych aktywów grupy poręczyciela według stanu na dzień, na który sporządzono ostatnie roczne lub półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy poręczyciela; (ix) jeżeli emitent lub jakikolwiek podmiot z grupy poręczyciela dokona emisji obligacji lub jakichkolwiek innych instrumentów dłużnych objętych przez podmioty spoza grupy poręczyciela, których warunki emisji będą pośrednio lub bezpośrednio uprawniały wierzycieli do żądania od emitenta lub podmiotu z grupy poręczyciela wcześniejszego ich wykupu bez spełniania przez emitenta lub podmiot z grupy poręczyciela jakiegokolwiek warunku (bezwarunkowa opcja put), przy czym zastrzeżenie uprawnienia wierzyciela do żądania od emitenta lub podmiotu z grupy poręczyciela wcześniejszego wykupu a) pod warunkiem akceptacji przez emitenta lub podmiot z grupy poręczyciela żądania wierzyciela, b) pod warunkiem pozornym lub c) pod innym warunkiem, którego charakter prowadzi w rzeczywistości do umożliwienia wierzycielowi nieograniczonego żądania od emitenta lub podmiotu z grupy poręczyciela wcześniejszego wykupu, uznaje się za zastrzeżenie dla wierzyciela bezwarunkowego żądania od emitenta lub podmiotu z grupy poręczyciela wcześniejszego ich wykupu; (x) jeżeli wydane zostanie prawomocne orzeczenie w sprawie ustanowienia zarządu przymusowego emitenta lub poręczyciela; (xi) jeżeli w odniesieniu do składników majątkowych emitenta lub poręczyciela nastąpiło zajęcie komornicze lub została skierowana egzekucja w kwocie przekraczającej równowartość 5.000.000 zł (pięć milionów złotych), która nie została umorzona lub uchylona lub w jakimkolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 180 (sto osiemdziesiąt) dni od dnia uzyskania przez emitenta lub poręczyciela informacji o jej rozpoczęciu, i w razie wniesienia środka zaskarżenia nie została we wskazanym powyżej terminie wstrzymana do czasu rozpatrzenia środka zaskarżenia, chyba że emitent lub poręczyciel złoży, zgodnie z art. 822 kodeksu postępowania cywilnego, niebudzący wątpliwości dowód na piśmie, że obowiązku swojego dopełnił; (xii) jeżeli emitent lub poręczyciel ogłosi, że stał się niewypłacalny w rozumieniu przepisów prawa upadłościowego lub prawa restrukturyzacyjnego; (xiii) jeżeli emitent lub poręczyciel uzna na piśmie swoją niewypłacalność; (xiv) jeżeli z powodu zagrożenia niewypłacalnością emitent lub poręczyciel rozpocznie negocjacje z ogółem lub większością swoich wierzycieli w celu zmiany zasad spłaty swojego zadłużenia; (xv) jeżeli emitent lub poręczyciel złoży wniosek o wszczęcie postępowania upadłościowego, restrukturyzacyjnego lub podobnego; (xvi) jeżeli pan Maciej Grabski będący według stanu na dzień sporządzenia niniejszych podstawowych warunków emisji jedynym członkiem zarządu komplementariusza lub jego spadkobiercy przestaną być beneficjentami rzeczywistymi w rozumieniu ustawy AML w Tonsa Luksemburg; (xvii) jeżeli po wprowadzeniu obligacji do obrotu w ASO zostaną one wycofane z obrotu w ASO przed dniem wykupu, na żądanie emitenta złożone bez uprzedniej zgody

zgromadzenia obligatariuszy bądź na podstawie decyzji GPW; (xviii) jeżeli emitent nie wypełni lub nieprawidłowo wypełni obowiązki informacyjne wskazane w pkt. 15 podstawowych warunków emisji, a opóźnienie w wykonaniu takich obowiązków przekraczać będzie 10 (dziesięć) dni roboczych; (xix) jeżeli w sprawozdaniu finansowym grupy poręczyciela nie zostanie wskazany poziom wskaźnika wypłacalności, o którym mowa w lit. f) powyżej, a emitent nie przekaze, w sposób określony w pkt. 16.1 podstawowych warunków emisji, informacji o poziomie tego wskaźnika wypłacalności w terminie 10 (dziesięciu) dni roboczych od dnia publikacji sprawozdania finansowego grupy poręczyciela (a w razie braku publikacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy poręczyciela – od dnia, w którym zgodnie z obowiązującymi regulacjami powinna ona najpóźniej nastąpić); (xx) jeżeli emitent: a) w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia stosownego żądania nie zwołał zgromadzenia obligatariuszy z terminem odbycia zgromadzenia obligatariuszy przypadającym nie później niż 28 (dwadzieścia osiem) dni po dniu zwołania zgromadzenia obligatariuszy pomimo prawidłowo złożonego żądania lub uniemożliwił w inny sposób zwołanie lub odbycie zgromadzenia obligatariuszy z zachowaniem powyższych terminów; lub b) w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia zgromadzenia obligatariuszy nie opublikował na stronie internetowej emitenta protokołu z przebiegu obrad zgromadzenia obligatariuszy. Uprawnienia wynikające z niniejszego naruszenia są skuteczne i upoważniają do złożenia przez obligatariusza żądania wykupu obligacji do czasu opublikowania protokołu na stronie internetowej emitenta.

Emitent ma prawo, ale nie obowiązek, wykupu określonej przez siebie liczby obligacji danej serii (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupywanych Obligacji danej serii) lub określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich obligacji danej serii (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości nominalnej Obligacji danej serii, nieprowadzący do umorzenia wykupywanych obligacji danej serii) przed dniem wykupu. Emitent może skorzystać z ww. prawa wielokrotnie. Wcześniejszy wykup obligacji na żądanie Emitenta może następować wyłącznie w dniach zapłaty odsetek.

W ramach ww. programu i zgodnie z jego założeniami Emitent wyemitował następujące obligacje:

Obligacje serii P2024A

W dniu 19 sierpnia 2024 r. Emitent wyemitował 116.780 obligacji na okaziciela serii P2024A o łącznej wartości nominalnej i cenie emisyjnej w wysokości 11.678.000 euro. Oprocentowanie obligacji jest zmienne – ustalone w oparciu o wskaźnik EURIBOR 6M powiększony o marżę wynoszącą 4,7% w stosunku rocznym. Dni płatności odsetek zostały określone półrocznie, począwszy od 7 lutego 2025 r. Termin wykupu obligacji przypada w dniu 7 sierpnia 2028 r.

Obligacje zostały wprowadzone do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu w dniu 19 sierpnia 2024 r.

Obligacje serii P2024B

W dniu 22 października 2024 r. Emitent wyemitował 60.000 obligacji na okaziciela serii P2024B o łącznej wartości nominalnej i cenie emisyjnej w wysokości 60.000.000 zł. Oprocentowanie obligacji jest zmienne – ustalone w oparciu o wskaźnik WIBOR 6M powiększony o marżę wynoszącą 4,4% w stosunku rocznym. Dni płatności odsetek zostały określone półrocznie, począwszy od 22 kwietnia 2025 r. Termin wykupu obligacji przypada w dniu 22 października 2028 r.

Obligacje zostały wprowadzone do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu w dniu 22 października 2024 r.

Obligacje serii P2024C

W dniu 24 kwietnia 2025 r. Emitent wyemitował 39.896 obligacji na okaziciela serii P2024C o łącznej wartości nominalnej i cenie emisyjnej w wysokości 390.896.000 zł. Oprocentowanie obligacji jest zmienne – ustalone w oparciu o wskaźnik WIBOR 6M powiększony o marżę wynoszącą 4,0% w stosunku rocznym. Dni płatności odsetek zostały określone półrocznie, począwszy od 24 października 2025 r. Termin wykupu obligacji przypada w dniu 24 kwietnia 2029 r.

Obligacje zostały wprowadzone do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu w dniu 24 kwietnia 2025 r.

7.1.5. Postępowania sądowe i arbitrażowe Emitenta

Nie toczy się lub w okresie ostatnich 12 miesięcy poprzedzających Datę Prospektu nie toczyło się jakiejkolwiek postępowanie przed organami rządowymi, sądowe, arbitrażowe lub administracyjne, które samodzielnie może mieć lub miało istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Spółki. Ponadto, według wiedzy Emitenta, nie istnieją okoliczności, które mogą skutkować postępowaniem przed organami rządowymi, sądowymi,

arbitrażowymi lub administracyjnymi, które samodzielnie może mieć istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Spółki.

Za posiadanie istotnego wpływu na sytuację finansową lub rentowność Spółki uznaje się postępowania sądowe, administracyjne lub arbitrażowe, w których wartość przedmiotu danego postępowania przekracza 10% sumy aktywów Emitenta.

7.2. Opis działalności i rynku, na którym działa Grupa Poręczyciela

7.2.1. Historia Grupy Poręczyciela

W poniższej tabeli przedstawiono najistotniejsze zdarzenia z historii działalności Grupy Poręczyciela:

Data	Wydarzenie
listopad 2018 r.	Założenie Poręczyciela.
luty – kwiecień 2019 r.	Przejęcie Olivia Centre poprzez nabycie przez Poręczyciela od TONSA SCA SICAV RAIF z siedzibą w Luksemburgu, w formie aportu, udziałów w następujących spółkach: „Olivia Gate” sp. z o.o. (właściciel budynku Olivia Gate); „Olivia Point & Tower” sp. z o.o. (właściciel budynku Olivia Point & Tower); „Olivia Seven” sp. z o.o. (właściciel budynku Olivia Prime A); „Olivia Complex” sp. z o.o. (właściciel banku ziemi).
czerwiec 2019 r.	Utworzenie spółki „Olivia Prime B” sp. z o.o. odpowiedzialnej za realizację budynku Olivia Prime B, w której Poręczyciel od początku posiadał 100% udziałów.
2019 r.	Przejęcie przez Poręczyciela pełnej działalności operacyjnej, polegającej na zarządzaniu centrum biurowym klasy A w Gdańsku – Olivia Centre wraz z kluczowymi członkami personelu zapewniającymi bieżącą obsługę procesów biznesowych i dział rozwoju. Transakcje obejmowały połączenie jednostek gospodarczych pod wspólną kontrolą, ponieważ pierwotny właściciel nie zmienił się w ich trakcie.
2019 r.	Rozpoczęcie działań mających na celu reorganizację i uproszczenie struktury Grupy, których celem było przejęcie kontroli nad wszystkimi spółkami będącymi właścicielami nieruchomości stanowiących budynki biurowe: Olivia Gate, Olivia Point & Tower, Olivia Four, Olivia Six, Olivia Star, Olivia Seven (Olivia Prime A), Olivia Eight (Olivia Prime B) oraz Olivia Nine, tak by utworzyć strukturę holdingową.
2020 r.	Uproszczenie struktury własnościowej, poprzez połączenie spółek, w wyniku którego bezpośrednim akcjonariuszem spółek Olivia 4 S.A. oraz Olivia Star S.A. został Poręczyciel.
grudzień 2021 r.	Przejęcie przez Poręczyciela kontroli nad Emitentem.
styczeń 2022 r.	TONSA SCA SICAV RAIF staje się jedynym akcjonariuszem Poręczyciela.
marzec 2022 r.	Zmiana firmy Olivia Nine sp. z o.o. na Olivia Fin sp. z o.o.
II kwartał 2022 r.	Rozpoczęcie sprzedaży mieszkań Platynowa Park.
grudzień 2022 r.	Nabycie przez Poręczyciela wszystkich udziałów w dwóch spółkach celowych zaangażowanych w projekty mieszkaniowe – TP3 sp. z o.o. oraz Olivia Home Platynowa Park sp. z o.o.
styczeń 2023 r.	Nabycie przez Olivia Complex sp. z o.o. wszystkich udziałów w OBC sp. z o.o.
I kwartał 2023 r.	Uzyskanie pozwolenia na budowę dwóch kolejnych budynków – Olivia 10 (z przeznaczeniem jednostek mieszkalnych na wynajem) oraz Olivia 11.
czerwiec 2023 r.	Sprzedaż gruntów przez TP3 sp. z o.o. na rzecz podmiotu niepowiązanego z Grupą Poręczyciela
listopad 2023 r.	Połączenie przez przejęcie Olivia Complex sp. z o.o. (jako spółki przejmującej) z OBC sp. z o.o. (jako spółki przejmowanej).
luty 2024 r.	Nabycie 100% udziałów w kapitale zakładowym Materida sp. z o.o., podmiocie realizującym projekt Olivia 10.

maj 2024 r.	Utworzenie spółki Olivia Home Leśna sp. z o.o. Sprzedaż przez Olivia Complex sp. z o.o. do Materida sp. z o.o. placu budowy i gruntów pod inwestycję Olivia 10.
grudzień 2024 r.	Rozpoczęcie sprzedaży mieszkań Sopot Leśna oraz apartamentów inwestycyjnych Olivia Pulse.

Źródło: Spółka.

7.2.2. Przedmiot działalności Grupy Poręczyciela

Podstawowym przedmiotem działalności Grupy jest realizacja inwestycji deweloperskich polegających na budowie obiektów biurowych, a następnie zarządzanie nimi i czerpanie korzyści z najmu. Od 2022 r. Grupa rozszerzyła swoją działalność również na projekty mieszkaniowe, a w 2024 r. rozpoczęła pierwszą inwestycję na sprzedaż na rynku PRS. Głównym projektem Grupy jest Olivia Centre – zespół budynków biurowych klasy A w Gdańsku przy Al. Grunwaldzkiej 472 o powierzchni łącznej ok. 177 tys. m² GLA. Olivia Centre to największy kompleks biurowy w Polsce o najwyższym standardzie. Inwestycja zlokalizowana jest w centrum miasta, przy głównej arterii komunikacyjnej łączącej całe Trójmiasto. Kompleks Olivia Centre charakteryzuje się nie tylko zdywersyfikowaną strukturą najemców, wśród których są zarówno polskie jak i międzynarodowe korporacje oraz firmy z sektora małych i średnich przedsiębiorstw, głównie z branży R&D, IT i BPO/SSC, ale również realizuje funkcje usługowe mające istotny wpływ na strukturę przychodów.



Średnia stawka najmu z uwzględnieniem wszystkich innych przychodów (miejsca parkingowe, powierzchnie handlowe, inne przychody) w ramach kompleksu Olivia Centre na koniec grudnia 2024 r. wyniosła 17,03 EUR/ m² miesięcznie, co przewyższa średnią wartość miesięcznej stawki czynszu za najlepsze powierzchnie biurowe w Trójmieście, która wynosi 15,00 EUR/m² (źródło: „PNB Poland – Biura – At a Glance Office Regional Q4 2024”). Średni okres najmu (WAULT) wynosił około 3,7 lat. Na koniec grudnia 2024 r. średnie wynajęcie wszystkich budynków wchodzących w skład kompleksu Olivia Centre wynosiło 94%.

W Olivii Centre udało się osiągnąć 94% poziom najmu na koniec 2024 roku – był to rekord w historii Grupy. Poręczyciel oczekuje, że do końca 2025 r. i w roku kolejnym łączny poziom komercjalizacji we wszystkich budynkach Olivia Centre będzie utrzymywać się powyżej 90%. W opinii zarządu Poręczyciela prawdopodobieństwo osiągnięcia tego poziomu jest wysokie z uwagi nie tylko na nowo zawierane umowy, ale i na umowy przedłużane, które plasują się na wysokich miejscach w rankingach dotyczących odnowienia umów najmu pod względem wynajętej powierzchni w Polsce.

OLIVIA CENTRE – kluczowe parametry budynków*



GATE

GLA (tys. m ²)	17,4
Wartość bilansowa (mln EUR)	50,7
Finansowanie	Kredyt
Oddanie do użytkowania	IV kw. 2011
Poziom wynajmu (%)	98%
Liczba najemców	21
Certyfikat BREEAM	Very good



POINT & TOWER

GLA (tys. m ²)	24,4
Wartość bilansowa (mln EUR)	59,8
Finansowanie	Kredyt
Oddanie do użytkowania	IV kw. 2012
Poziom wynajmu (%)	92%
Liczba najemców	11
Certyfikat BREEAM	Very good



FOUR

GLA (tys. m ²)	15,2
Wartość bilansowa (mln EUR)	36,5
Finansowanie	Kredyt
Oddanie do użytkowania	II kw. 2014
Poziom wynajmu (%)	93%
Liczba najemców	23
Certyfikat BREEAM	Excellent



SIX

GLA (tys. m ²)	18,2
Wartość bilansowa (mln EUR)	49,6
Finansowanie	Kredyt
Oddanie do użytkowania	II kw. 2015
Poziom wynajmu (%)	100%
Liczba najemców	16
Certyfikat BREEAM	Excellent



STAR

GLA (tys. m ²)	45,4
Wartość bilansowa (mln EUR)	151,9
Finansowanie	Kredyt
Oddanie do użytkowania	2017/2018
Poziom wynajmu (%)	97%
Liczba najemców	27
Certyfikat BREEAM	Excellent



PRIME A

GLA (tys. m ²)	29,4
Wartość bilansowa (mln EUR)	75,5
Finansowanie	Kredyt
Oddanie do użytkowania	III kw. 2018
Poziom wynajmu (%)	88%
Liczba najemców	13
Certyfikat BREEAM	Excellent



PRIME B

GLA (tys. m ²)	26,1
Wartość bilansowa (mln EUR)	67,6
Finansowanie	Kredyt
Oddanie do użytkowania	II kw. 2020
Poziom wynajmu (%)	88%
Liczba najemców	8
Certyfikat BREEAM (interim)	Excellent

Źródło: Spółka

*Dane w tabeli prezentowane są na koniec grudnia 2024 roku.

Dywersyfikacja działalności na rynek mieszkaniowy, w tym PRS

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla niezabudowanego terenu należącego do Olivia Complex sp. z o.o. pozwala Grupie na realizację kolejnych budynków w ramach Olivia Centre.

Z uwagi na rosnące zainteresowanie inwestorów rynkiem polskim w kontekście inwestycji na rynku najmu instytucjonalnego, Grupa podjęła decyzję o zaangażowaniu się w tego typu projekty i przeznaczeniu banku ziemi oraz środków pieniężnych na realizację projektów z sektora PRS. Strategia Spółki dotycząca działalności w tym sektorze została przedstawiona w pkt. 7.2.5. Prospektu.

Ostateczne przeznaczenie budynków i sposób ich realizacji uzależnione są od oczekiwań rynku, w tym przede wszystkim preferencji aktualnych najemców Olivia Centre oraz potencjalnych inwestorów.

W ramach obecnych planów, w perspektywie kilku lat, rozważana jest budowa projektów PRS lub biurowych o łącznej powierzchni ok. 76 tys. m² GLA.

Projekt realizowany przez Materida sp. z o.o. (Olivia Pulse - Olivia 10) zakłada realizację apartamentów inwestycyjnych premium na sprzedaż do docelowego nabywcy jeszcze w trakcie budowy.

Rozważane są również kolejne inwestycje w Gdańsku, Sopocie oraz Gdyni. Grupa w 2024 r. nabyła grunt w Sopocie i rozpoczęła realizację projektu deweloperskiego z 18 apartamentami mieszkaniowymi na sprzedaż (Leśna Sopot – projekt realizowany przez spółkę Olivia Home Leśna sp. z o.o.)

Grupa ukończyła projekt Platynowa Park w Gdańsku realizowany przez Spółkę Olivia Home Platynowa Park sp. z o.o. Sprzedaż mieszkań rozpoczęto w 2022 roku i zakończono w 2024 roku.

7.2.3. Model biznesowy Grupy Poręczyciela

Głównym przedmiotem działalności Grupy jest realizacja i zarządzanie projektami nieruchomościowymi.

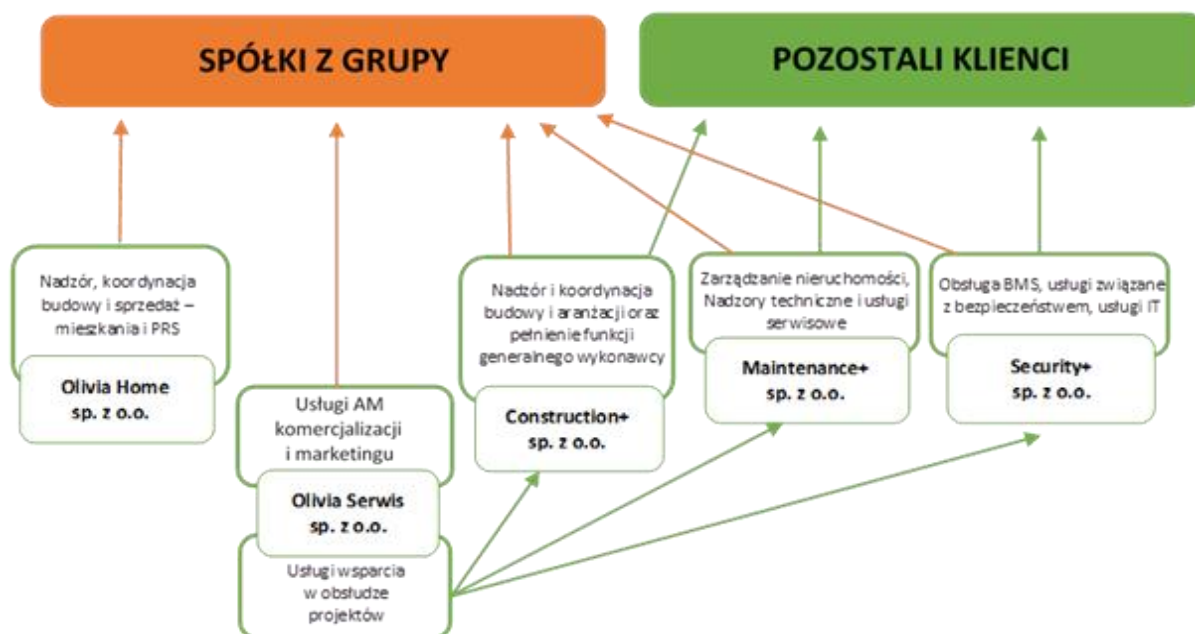
Działalność Grupy opiera się na samodzielnie wypracowanym modelu biznesowym zapewniającym zdolność Grupy do kontroli wszystkich istotnych procesów biznesowych od momentu wyboru i zakupu gruntu, poprzez etap projektowania i budowy nieruchomości, aż do komercjalizacji i zarządzania gotową nieruchomością oraz jej sprzedażą.

Model biznesowy Grupy, w przypadku nieruchomości biurowych, opiera się na podejściu build-to-own, dzięki któremu Grupa akumuluje wartość obiektów w portfelu, które realizowane są przez spółki celowe, będące w 100% własnością Poręczyciela. Równolegle Grupa korzysta ze wzrostu wartości posiadanych aktywów. Grupa w swoim modelu biznesowym dopuszcza możliwość sprzedaży całości lub części nieruchomości biurowych, jeśli transakcja będzie zgodna z jej strategią, bezpieczna finansowo i korzystna dla interesariuszy. Priorytetem pozostaje efektywne wykorzystanie majątku, jednak atrakcyjne oferty będą przez Grupę rozważone. Celem ewentualnych transakcji będzie optymalizacja aktywów, poprawa płynności oraz reinwestycja w bardziej rentowne obszary.

W przypadku nieruchomości mieszkaniowych lub PRS model zakłada sprzedaż do docelowego nabywcy indywidualnego lub instytucjonalnego jeszcze w trakcie budowy lub po skomercjalizowaniu nieruchomości.

Biorąc pod uwagę znaczący zakres prowadzonych projektów – komercyjnych, mieszkaniowych czy PRS – Grupę obsługuje kilka spółek usługowych, kontrolowanych przez Macieja Grabskiego, świadczących specjalistyczne usługi, takie jak: (i) usługi zarządzania nieruchomością (wykonywane przez Maintenance+ sp. z o.o.), (ii) usługi księgowe i administracyjne oraz asset management (wykonywane przez Olivia Serwis sp. z o.o.), (iii) usługi marketingowe, obsługi finansowej i komercjalizacji (wykonywane przez Olivia Serwis sp. z o.o.), (iv) techniczne (wykonywane przez Security+ sp. z o.o. oraz Maintenance+ sp. z o.o.), (v) działalność w zakresie generalnego wykonawstwa, inżyniera kontraktu przy realizacji inwestycji, w tym koordynacji budowy i aranżacji (wykonywane przez Construction+ sp. z o.o.), (vi) usługi pozostałe, w tym głównie w zakresie wynajmowanych lokali dla najemców m.in. utrzymywania czystości, bezpieczeństwa, usługi IT (wykonywane przez Maintenance+ sp. z o.o. oraz Security+ sp. z o.o.), (vii) realizacja inwestycji w zakresie rynku mieszkaniowego i PRS (wykonywane przez Olivia Home sp. z o.o.).

Spółki powiązane są profesjonalnymi wykonawcami usług przede wszystkim dla Grupy, z którymi wspólnie dostarczają pełną ofertę związaną z kompleksową obsługą nieruchomości. Mają one priorytet zaspokojenia potrzeb Grupy. Usługi świadczone przez te spółki są świadczone wykorzystując ich własne zasoby albo, jak w przypadku Maintenance+ sp. z o.o. oraz Security+ sp. z o.o., poprzez podwykonawców, co gwarantuje korzystniejsze warunki współpracy niż zakup usług na rynku. Schemat świadczenia opisywanych usług przedstawia poniższy rysunek.



Źródło: Spółka

W związku ze standardem rynkowym w zakresie finansowania nieruchomości komercyjnych przez banki – zleceniodawca/kredytobiorca powinien być spółką celową, którego działalność ograniczona jest do finansowanej nieruchomości. Spółka taka nie powinna mieć pracowników (lub ich liczba i wynagrodzenie powinno być ograniczone). Działalność związana z prowadzeniem projektu powinna być zlecona do podmiotów zewnętrznych – profesjonalnych, specjalizujących się w danym obszarze. W związku z corocznym badaniem budżetów operacyjnych nieruchomości, wszystkie usługi są weryfikowane pod względem jakości prowadzonych usług, jak i rynkowości uzgodnionego wynagrodzenia.

Ryczałt oraz dywersyfikacja dostawców usług jest preferowanym przez zewnętrzne instytucje finansujące sposobem rozliczeń z podmiotami świadczącymi usługi. Zaakceptowany przez bank budżet operacyjny spółki celowej jest podstawą do okresowej weryfikacji kowenantów umowy kredytowej. Na potrzeby banku i utrzymania udzielonego finansowania bankowego, budżet operacyjny nieruchomości jest stabilny, weryfikowalny rok do roku i transparentny.

Głównym klientem spółek usługowych są spółki z Grupy. Są one dedykowane przede wszystkim do obsługi projektu Olivia Centre. Construction+ sp. z o.o., Maintenance+ sp. z o.o. Security+ sp. z o.o. świadczą również bezpośrednio usługi na rzecz najemców, m.in. związane z aranżacją lokali, usługi techniczno-serwisowe, utrzymania czystości, usługi bezpieczeństwa, usługi IT.

Spółki Maintenance+ sp. z o.o. oraz Security+ sp. z o.o. kontraktują prace związane z eksploatacją budynków korzystając z korzyści skali, m.in. skupienia miejsca świadczenia usługi w jednym miejscu, pozycji rynkowej, w związku z czym są w stanie osiągać lepsze warunki kontraktów z podwykonawcami niż gdyby prace zlecane były bezpośrednio spółkom budowlanym.

Construction+ sp. z o.o. dysponuje wieloletnim doświadczeniem w zakresie projektowania i realizacji gwarantując wysoki poziom wsparcia w całym procesie. Przeważająca większość aranżacji w Olivia Centre projektowana jest przez tę spółkę, nadzoruje ona i koordynuje również ich przebieg i harmonogram. Realizowane projekty, pod marką Design Anatomy, doceniane są w prestiżowych konkursach i uzyskały liczne nagrody.

Olivia Serwis sp. z o.o. oraz Olivia Home sp. z o.o. posiada zcentralizowane zasoby, w tym zespoły wyspecjalizowane w dostarczaniu w/w usług oraz relacje z podwykonawcami, z których spółki korzystają prowadząc bieżącą działalność gospodarczą. Ponadto Olivia Serwis Sp. z o.o. świadczy usługę podnajmu powierzchni podmiotom powiązanym oraz niepowiązanym najemcom.

Ze względu na dużą kapitałochłonność procesów podejmowanych w ramach Grupy, wyodrębniono również Emitenta jako spółkę pozyskującą finansowanie dłużne ponadprojektowe – Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A, głównie na dalszy rozwój Grupy Poręczyciela, w tym m.in. rozwój Olivia Centre, i redystrybucję wewnątrz Grupy.

Strategia spółek usługowych jest spójna ze strategią Grupy i polega na maksymalizacji wartości rynkowych nieruchomości poprzez świadczenie profesjonalnych usług głównie dla spółek celowych.

7.2.4. Przewagi konkurencyjne Grupy Poręczyciela

1. Grupa jest właścicielem Olivia Centre.

Olivia Centre to największy projekt biurowy w Polsce z istotnym udziałem innych funkcji (powierzchnie eventowe, restauracje, taras widokowy, ogród zimowy, w przyszłości również mieszkania), koncentrującym firmy prowadzące działalność gospodarczą w regionie, stanowiącym rozpoznawalny wizerunkowo obszar na terenie Trójmiasta. Olivia Centre stanowi samowystarczalny ekosystem biznesowy obejmujący, oprócz podstawowej przestrzeni biurowej, również przestrzeń usługową, przestrzeń wellbeingową, przestrzeń coworkingową oraz przestrzeń eventowo-konferencyjne, w którym odbywa się kilkaset wydarzeń rocznie. Najemcy powierzchni w ramach Olivia Centre mają dostęp do szeregu usług dla biznesu i pracowników, dzięki którym mogą efektywniej prowadzić swoją działalność. Na terenie Olivia Centre działają: centrum medyczne z apteką, przedszkole, restauracje, kawiarnie, centra konferencyjne, banki, firmy oferujące usługi finansowe, sklepy, salon piękności, centrum fitness. Centralna lokalizacja Olivia Centre, w obrębie Metropolii Gdańskiej, pozwala najemcom mieć dostęp do pracowników praktycznie z całego Trójmiasta i obszarów przyległych. Kluczową pozycję na trójmiejskim rynku biurowym Olivia Centre zawdzięcza skali, renomie, lokalizacji, umiejętnemu doborowi najemców, jak również systematycznemu podnoszeniu jakości życia i pracy najemców – ich dobrostanu.

2. Zabezpieczony bank ziemi.

Opracowując strategię opartą na dywersyfikacji rodzajów inwestycji i obserwując tendencję rynku nieruchomości, w tym PRS, Grupa jest przygotowana do jej efektywnej i niezwłocznej realizacji. Poprzez spółkę Olivia Complex sp. z o.o., Grupa posiada zabezpieczony bank ziemi umożliwiający realizację projektów (w tym projektów określanych jako w budowie lub w przygotowaniu) o powierzchni około 76 tys. m² PUM+GLA. Posiadany przez Grupę bank ziemi w sąsiedztwie Olivia Centre, jest istotnym elementem w okolicznościach konkurencji przez podmioty z branży o kurczące się atrakcyjne lokalizacje, w szczególności w okolicach Trójmiasta. W ocenie Zarządu Grupy posiadany bank ziemi pozwala również elastycznie reagować na sytuację rynkową i podejmować decyzje o rozpoczęciu lub odroczeniu w czasie kolejnych inwestycji, czy dostosowaniu ich do aktualnych potrzeb klientów i najemców.

3. Wysoki stopień komercjalizacji.

Poprzez fakt, że Grupa jest pozytywnie postrzegana i posiada w regionie rozpoznawalną markę, posiada zdyskretyfikowaną, komplementarną (wielobranżową) i starannie dobraną bazę najemców, która jest złożona z rozpoznawalnych podmiotów o dobrym standingu. Świadczy o tym również dobra historia współpracy, która skutkuje licznymi przedłużeniami umów najmu. Na koniec grudnia 2024 r. średnie wynajęcie wszystkich budynków wchodzących w skład kompleksu Olivia Centre wynosiło 94%.

Wysoki stopień komercjalizacji wynika również z doświadczenia i znajomości rynku najemców. Kadra zarządzająca posiada wieloletnie doświadczenie na rynku nieruchomości oraz know-how w zakresie pozyskiwania i utrzymywania najemców powierzchni komercyjnych, a także budowania unikalnego portfela najemców. Kadra zarządzająca posiada ugruntowane relacje z wieloma korporacjami i instytucjami, będącymi obecnymi i potencjalnymi najemcami powierzchni w centrum biznesowym Olivia Centre. Silne, lokalne gdańskie korzenie kadry zarządzającej w środowisku trójmiejskim owocują dobrymi kontaktami z klientami, dostawcami, uczelniami wyższymi oraz przedstawicielami administracji i biznesu.

W roku 2024 łączny wolumen najmu wyniósł blisko 34 tys. m² GLA, co stanowiło blisko 30% całego najmu w Trójmieście. Około 78% wynajętej powierzchni stanowiły renowacje umów. W ciągu 2024 roku pozyskano 9 nowych najemców, w tym takie marki jak Aker Solution, Masterlease, Airbus, Archer i mBank. Dzięki osłabieniu się trendu redukcji powierzchni najmu wśród doczasowych najemców oraz przy absorpcji wynoszącej blisko 9 tys. m², osiągnięto najwyższy wskaźnik komercjalizacji w ostatnich latach, na średnim poziomie 94%. W 2023 r. Grupa osiągnęła rekordową wielkość, ponad 50 tys. m² GLA, zawartych umów najmu (przedłużenia i nowe umowy najmu). W 2022 r. odnotowano najlepszy w historii Grupy wynik jeżeli chodzi o liczbę umów najmu z nowymi najemcami – pozyskano 18 nowych najemców. Od 2020 r. Grupa zdobyła łącznie 50 nowych najemców, którzy zajęli blisko 30 tys. m². Są to m.in. Nike, AMS, Graphcore, Just Join IT, Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A., Santander, SoftServe, SPEEDNET, Pekao.

4. Lokalizacja projektów PRS Grupy

Zgodnie z raportem Cushman & Wakefield „Mieszkaniówka na rozdrożu 2.0”, w Trójmieście obecnie dostępnych jest prawie 1.000 jednostek mieszkalnych, a liczba ta ma zwiększyć się czterokrotnie w ciągu najbliższych lat, co potwierdzają publicznie dostępne informacje o planowanych projektach. Olivia Centre to samowystarczalny ekosystem biznesowy obejmujący oprócz przestrzeni biurowej również przestrzeń usługowo – rozrywkową o wysokiej rozpoznawalności w Trójmieście. Komplementarnym elementem tego obiektu, w założeniu strategii Grupy, mają być projekty mieszkaniowe dedykowane na rynek PRS. Lokalizacja w gdańskiej Oliwie, wysoki stopień komercjalizacji budynków biurowych i charakter kompleksu Olivia Centre pozwala przypuszczać, że realizacja projektów PRS w bezpośrednim sąsiedztwie będzie projektem unikatowym w skali kraju i pozwoli na osiągnięcie przez Grupę zakładanych wyników w ramach tego segmentu działalności.

5. Elastyczny model realizacji projektów mieszkaniowych i PRS Grupy

Projekty mieszkaniowe charakteryzują się dużą zmiennością z uwagi na niepewność cen materiałów i usług oraz występujące konflikty powodujące naruszenie łańcuchów dostaw. W Grupie działalność w zakresie generalnego wykonawstwa oraz inżyniera kontraktu przy realizacji inwestycji, w tym koordynacji budowy i aranżacji, wykonywane są przez spółkę powiązaną Construction+ sp. z o.o., która dysponuje wieloletnim doświadczeniem w zakresie projektowania i realizacji, a której kompetencje są potwierdzone poprzez liczne nagrody, m.in. (i) zwycięzca konkursu European Property Awards 2023 w kategorii „Public Service Interior” za projekt LPP Contact Centre, (ii) zwycięzca konkursu European Property Awards 2023 w kategorii „Office Interior” za projekt Deribit Office Gdańsk, (iii) laureat konkursu CBRE Office SuperSTAR 2019 w kategorii „Najlepsza przestrzeń rekreacyjna w Polsce”, (iv) laureat konkursu CBRE Office Superstar 2019 w kategorii „Najlepsze biuro w Trójmieście” za projekt Nordea Office Gdańsk Olivia Centre. Ponadto, biuro Grupy Bayer w kompleksie Olivii Centre zostało uznane przez redakcję Property Design za jedno z najciekawszych i najnowocześniejszych w Polsce w roku 2024.

W 2025 r., podczas gali Baltic Sea Region Real Estate Awards, Olivia Home została podwójnym laureatem prestiżowego konkursu, zdobywając nagrody w kategoriach: Residential Developer oraz Future Project za inwestycję Olivia Pulse.

Pomimo dużego doświadczenia dotychczasowego partnera, Grupa nie wyklucza realizacji projektów mieszkaniowych i PRS z wykorzystaniem zewnętrznego podmiotu świadczącego usługi generalnego wykonawstwa. Na tę decyzję będą miały wpływ każdorazowo wyniki analiz dotyczących korzyści dla Grupy jakie będą płynęły z wyboru podmiotu powiązanego albo podmiotu zewnętrznego. W ocenie Zarządu Grupy takie elastyczne podejście do modelu realizacji projektów PRS, zależące od okoliczności w czasie realizacji danego projektu, będzie prowadzić do minimalizacji ryzyka na projekcie i zwiększenia jakości całego procesu.

6. Zdobyte certyfikaty świadczące o zrozumieniu oczekiwań i potrzeb najemców.

Olivia Centre cechuje zróżnicowana architektura umożliwiająca korzystniejsze dopasowanie powierzchni do potrzeb najemców, a uzupełniają ją przestrzenie usługowe służące aktywizacji najemców oraz stanowiące jedną z głównych atrakcji turystycznych Gdańska, m.in. ogólnodostępny taras widokowy na 32 piętrze, z którego można podziwiać panoramę Trójmiasta oraz Zatokę Gdańską, ogród zimowy z tropikalnymi roślinami będący miejscem wypoczynku najemców oraz miejsce koncertów i spotkań gości i turystów, a także liczne przestrzenie eventowe i konferencyjne.

Olivia Centre tworzą najwyższej jakości budynki biurowe wielokrotnie nagradzane za jakość oferowanej przestrzeni, posiadające branżowe certyfikaty BREEAM oraz WELL Health and Safety Rating. Projekty Grupy są wyróżniane w prestiżowych ogólnopolskich i międzynarodowych konkursach branżowych, co świadczy o zrozumieniu oczekiwań i potrzeb najemców i innych interesariuszy.

Realizacją każdego etapu inwestycji kierują wysoko wykwalifikowani specjaliści. Grupa posiada bogate doświadczenie i know-how w zakresie oczekiwań najemców, potwierdzone realizacją projektów dla wiodących polskich firm i oddziałów zagranicznych koncernów w Polsce w liczbie ponad 100.

Planowane na kolejne lata inwestycje obejmują m.in. projekty mieszkaniowe na wynajem powstające w obiektach wielofunkcyjnych, m.in. z funkcją biurową i usługową. Ten rodzaj obiektów odpowiada zmieniającym się potrzebom mieszkańców Trójmiasta i wpisuje się w koncepcje tzw. miasta 15 minutowego, czyli koncepcji stworzenia zrównoważonej przestrzeni miejskiej, w której mieszkańcy mają dostęp do podstawowych usług, miejsc pracy, rekreacji i innych udogodnień w odległości 15 minut pieszo lub za pomocą bezemisyjnych środków

transportu, takich jak hulajnoga czy rower. Dzięki zrozumieniu potrzeb najemców i mieszkańców projekty Grupy posiadają dobrą reputację, co bezpośrednio przekłada się na tempo i jakość komercjalizacji.

7. Dbałość o kwestie środowiskowe, ochrony zdrowia, społeczne oraz ład korporacyjny (ESG).

Grupa ma świadomość faktu, że wartość aktywów w sektorze nieruchomości o kryteriach opartych o ESG (ang. ESG, Environmental, Social and Corporate Governance) znacznie wzrośnie w ciągu najbliższych lat. Zmiana postaw społecznych, w połączeniu z działaniami międzynarodowych instytucji, doprowadzi do upowszechnienia się w praktyce biznesowej miar dotyczących ochrony środowiska, kwestii społecznych oraz jakości i narzędzi zarządzania, stąd Grupa przywiązuje do tych kwestii dużą wagę. Grupa zakłada, że do 2045 r. osiągnie neutralność klimatyczną swoich budynków.

Dbałość o kwestie ESG ma odbicie w realizowaniu projektów jako obiektów zrównoważonego budownictwa, o zoptymalizowanych parametrach zużycia mediów, zasobów wodnych i poszanowaniu bioróżnorodności. Olivia Centre tworzą najwyższej jakości budynki biurowe wielokrotnie nagradzane za jakość oferowanej przestrzeni, posiadające branżowe certyfikaty BREEAM (od oceny Very Good – Olivia Gate, Olivia Point&Tower, po Excellent – Olivia Four, Olivia Star, Olivia Six, Olivia Prime A i Olivia Prime B, (w przypadku Olivia Prime B Interim Breeam Certificate) oraz WELL Health and Safety Rating (Grupa jako pierwszy podmiot na świecie uzyskała maksymalną ocenę 25/25 punktów i ten poziom zostaje utrzymany przy corocznych odnowieniach certyfikacji).

Potwierdzeniem tej przewagi konkurencyjnej jest także otrzymanie pierwszego zielonego finansowania kredytowego dla projektu biurowego. W dniu 5 kwietnia 2024 roku został podpisany aneks do umowy kredytowej z dnia 20 grudnia 2018 r. zawartej przez Olivia Star S.A., w ramach którego: (i) trzy banki finansujące potwierdziły spełnienie warunków zielonego kredytu „Green Loan”, (ii) zwiększona została kwota zadłużenia do 83 mln EUR (szczegóły tej umowy w pkt. 7.2.9 Prospektu). Zielony kredyt otrzymany przez Olivia Star S.A. spełnia zasady „Green Loan Principles” opracowane przez Loan Market Association (LMA), międzynarodowe stowarzyszenie z siedzibą w Londynie zrzeszające ponad 850 banków, inwestorów instytucjonalnych, kancelarii prawnych i agencji ratingowych.

Przygotowując i realizując swoje obiekty, Grupa stara się również uwzględniać potrzeby mieszkańców Trójmiasta i turystów odwiedzających ten region, wykraczając poza rolę dewelopera biurowego i stwarzając przestrzeń do odpoczynku i wartościowego spędzania wolnego czasu.

Grupa nie jest zobowiązana do sporządzania oświadczenia na temat informacji niefinansowych, jednak wychodząc naprzeciw oczekiwaniom interesariuszy, dobrowolnie przygotowuje i publikuje raport ESG od 2021 r. z wykorzystaniem globalnych standardów (jak Standard GRI 2021, TCFD).

8. Trwałe relacje z podwykonawcami i dostawcami.

Grupa polega na stałej współpracy z kilkudziesięcioma podmiotami zewnętrznymi, zarówno na etapie budowlano-wykończeniowym, jak i na etapie eksploatacyjnym nieruchomości, które gwarantują najwyższą jakość. Stosowany model zakupowy zapewnia optymalizację kosztową dzięki dużej skali realizowanych zamówień, dywersyfikacji dostawców i długoletniej współpracy. Ponadto, kluczowe obszary związane z działalnością operacyjną Grupy są realizowane przez dedykowany zespół ekspertów, którzy, poprzez spółki powiązane z Grupą, świadczą specjalistyczne usługi na rzecz spółek celowych Grupy. Pozwala to na zachowanie spójnych standardów usług w ramach spółek celowych należących do Grupy oraz priorytetowe traktowanie potrzeb Grupy i szybkość działania, co przekłada się na operatywność działania i wyróżnia Olivia Centre spośród innych podobnych inwestycji.

9. Zdolność do pozyskiwania zewnętrznego finansowania.

Grupa posiada trwałe relacje ze wszystkimi wiodącymi bankami, które przekładają się na efektywne zdobywanie finansowania przeznaczonego na kolejne projekty Grupy lub odnowienia już istniejących umów kredytowych. Świadczy to o wysokiej sprawności w pozyskiwaniu i refinansowaniu finansowania bankowego dla projektów Grupy, co oznacza równocześnie pewność instytucji finansowych co do terminowej spłaty zobowiązań kredytowych Grupy. Ponadto, Grupa od 2010 r., z dobrym rezultatem, zdobywa środki finansowe poprzez emisje obligacji, które zawsze obsługiwane są terminowo lub nawet przed terminem wykupu.

7.2.5. Strategia Grupy Poręczyciela

Celem Grupy jest rozwój projektów w segmencie mieszkaniowym i PRS (*Private Rented Sector*) przy jednoczesnym utrzymaniu pozycji lidera na Trójmiejskim rynku nieruchomości komercyjnych, generującego stabilne dochody, skoncentrowanego na obszarze ESG oraz utrzymaniu najwyższej jakości aktywów.

W kolejnych latach Grupa będzie koncentrować swoją strategię na dywersyfikacji projektów inwestycyjnych. Konsekwentnie rozwija swoją podstawową działalność jaką są projekty biurowe oraz realizuje projekty w segmencie mieszkaniowym, w tym głównie w sektorze PRS, gdzie upatruje duży potencjał do wzrostu. Oferta PRS Grupy będzie kierowana do osób zdecydowanych na kształtowanie swojej polityki mieszkaniowej w oparciu o najem. Grupa zabezpieczyła w tym celu bank ziemi oraz stopniowo realizuje kolejne inwestycje. Celem Grupy jest zbudowanie portfela o powierzchni ponad 100 tys. m² GLA w segmencie mieszkowym i PRS do 2030 r. i sprzedaż pierwszego projektu PRS do końca 2027 r.

W trakcie 2022 r. Grupa Poręczyciela, zgodnie ze strategią, rozszerzyła portfel swoich inwestycji o projekty mieszkaniowe – spółka celowa Olivia Home Platynowa Park sp. z o.o. rozpoczęła budowę pierwszych dwóch budynków mieszkaniowych. Sprzedaż apartamentów w ramach inwestycji Platynowa Park w Gdańsku zakończyła się w 2024 roku. W 2024 r. rozpoczęto realizację projektu deweloperskiego w Sopocie z 18 apartamentami na sprzedaż (Leśna Sopot) oraz obiektu należącego do sektora PRS z 245 apartamentami inwestycyjnymi na sprzedaż, zlokalizowanego przy budynkach biurowych Olivia Centre w Gdańsku (Olivia Pulse).

Grupa planuje rozwijać się na terytorium Polski i pomimo koncentracji jej obecnej działalności w okolicach Trójmiasta, nie wyklucza w przyszłości inwestycji w innych atrakcyjnych komercyjnie miastach.

Bardzo ważnym elementem strategii Grupy jest maksymalizacja jej wartości dla interesariuszy, tj. zapewnienie skutecznej realizacji planów biznesowych związanych z prowadzonymi inwestycjami.

Strategia realizowana przez Grupę polega na jak najefektywniejszym zarządzaniu realizowanymi projektami deweloperskimi. Dlatego Grupa aktywnie współpracuje z doświadczonymi i wyspecjalizowanymi podmiotami pełniącymi określone funkcje w ramach tzw. specjalizacji działalności w celu jak najefektywniejszej realizacji grupowej strategii. Grupa konkuruje przede wszystkim jakością, różnorodnością i dobrostanem najemców, skalą, poziomem zaangażowania właścicielskiego, nowoczesnym i aktywnym zarządzaniem nieruchomościami z wykorzystaniem sztucznej inteligencji (rozwój w kolejnych latach w tym obszarze) oraz integracją z otoczeniem lokalnym.

Do długoterminowych celów strategicznych w zakresie komercjalizacji Grupa zalicza: (i) utrzymanie dywersyfikacji portfela najemców, w tym silnych międzynarodowych marek, (ii) utrzymanie okresów najmu, (iii) promowanie lojalności najemców, (iv) utrzymanie poziomu komercjalizacji powyżej średniej dla rynku gdańskiego oraz dążenie do utrzymania średniego poziomu najmu co najmniej 90% w obiektach należących do Grupy, (v) prowadzenie świadomej polityki w zakresie dobrostanu najemców, polegającej między innymi na przyciąganiu tych o dużym, długoterminowym potencjale wzrostu oraz wysokiej wartości dodanej prowadzonej działalności, budujących wartość portfela nieruchomości Grupy, (vi) prowadzenie aktywnej, długoterminowej polityki czynszowej, korzystanie z ekonomii skali oraz wykorzystywanie nowych możliwości w zakresie generowania dodatkowych strumieni przychodów z istniejącej infrastruktury. Grupa dążyć będzie do osiągnięcia tego celu także poprzez utrzymywanie prostej, efektywnej kosztowo i przejrzystej struktury administrowania nieruchomościami.

Grupa w swoim modelu biznesowym dopuszcza możliwość sprzedaży całości lub części nieruchomości biurowych, jeśli transakcja będzie zgodna z jej strategią, bezpieczna finansowo i korzystna dla interesariuszy. Priorytetem pozostaje efektywne wykorzystanie majątku, jednak atrakcyjne oferty będą przez Grupę rozważane. Celem ewentualnych transakcji będzie optymalizacja aktywów, poprawa płynności oraz reinwestycja w bardziej rentowne obszary.

Istotne z perspektywy działalności Grupy są również cele strategiczne związane z ESG. Grupa włącza aspekty zrównoważonego rozwoju już na etapie procesu projektowania i konstrukcji budynków. Kluczowym zagadnieniem dla Grupy jest budowanie „odporności budynków”, zarówno na poziomie konkretnych aktywów, jak i całego portfela nieruchomości. Z punktu widzenia budowy długoterminowej wartości nieruchomości najbardziej istotne czynniki, które Grupa identyfikuje to: (i) ograniczenie emisyjności, (ii) ograniczenie produkcji odpadów, (iii) ograniczenie zużycia wody, (iv) obniżenie kosztów operacyjnych, (v) poprawa wskaźników najmu powierzchni, (vi) wzrost satysfakcji najemców, (vii) obniżenie kosztów finansowania w związku z zielonym finansowaniem, (viii) wzrost długoterminowej odporności portfela nieruchomości.

Strategia Grupy w zakresie ESG w odniesieniu do poszczególnych aktywów nieruchomościowych uwzględni powyższe czynniki, tak by budować aktywo odporne na zmieniające się czynniki otoczenia oraz przygotowane do budowy swojej wartości („green premium”) w czasie.

Grupa, tak jak do tej pory, ma zamiar realizować powyższe założenia strategiczne przy wykorzystaniu zdwersyfikowanego finansowania zewnętrznego, tj. obligacje oraz kredyty, przy jednoczesnym utrzymaniu bezpiecznych wskaźników zadłużenia Grupy.

W 2025 r. Grupa planuje:

- utrzymać średni poziom komercjalizacji na poziomie co najmniej 92% na koniec 2025 r.;
- odnowić certyfikat „WELL Health and Safety Rating”;
- pozyskać kolejne zielone finansowanie na już prowadzone projekty biurowe.

7.2.6. Klienci Grupy Poręczyciela

Klienci Grupy Poręczyciela dzielą się na dwie grupy: najemcy powierzchni biurowych oraz nabywcy (w niedalekiej przyszłości również najemcy) nieruchomości mieszkalnych. Z uwagi na rozszerzenie zakresu działalności o nowy segment – PRS, klientami Grupy staną się także nabywcy projektów PRS – inwestorzy instytucjonalni i indywidualni.

Wśród nabywców nieruchomości mieszkaniowych przeważają osoby fizyczne, które decydują się na zakup mieszkania na cele inwestycyjne lub mieszkaniowe. Głównie są to mieszkańcy Metropolii Gdańskiej. Strategia Grupy skupiająca się na dywersyfikacji projektów inwestycyjnych, w tym w szczególności koncentracja na rozwoju na rynku PRS, powoduje wyróżnienie docelowego klienta Grupy związanego z tym sektorem. Oferta Grupy ma być kierowana do osób, które nie czują potrzeby posiadania mieszkania na własność, a posiadanie mieszkania traktują jak kolejną usługę. Propozycja Grupy wpisuje się w potrzeby potencjalnych najemców dla których priorytetami są standard zakwaterowania oraz łatwy dostęp do transportu publicznego (źródło: Cushman & Wakefield „Marketbeat Poland Residential Q4 2024”).

Z uwagi na planowane położenie projektów PRS Grupy w kompleksie Olivia Centre, Grupa będzie skupiała się na potrzebach pracowników i współpracowników obecnych i przyszłych najemców lokali biurowych tak, aby jako mieszkańcy posiadali oni stały i niezakłócony dostęp do wszystkich usług potrzebnych w życiu codziennym oraz do centrów kultury i rozrywki. Należy zauważyć, że najemcy i potencjalni najemcy mieszkań w Polsce, są to przede wszystkim młodzi dorośli i młodzi profesjonaliści (ang. young adults i young professionals) - 56% to osoby poniżej 34 roku życia, czyli jednocześnie osoby, które są najliczniej zatrudniane w korporacjach. Bezdietne pary stanowią 42% wynajmujących mieszkania, a single 29% (źródło: Cushman & Wakefield „Marketbeat Poland Residential Q4 2024”). Zakładając pracę tych osób w pełnym wymiarze godzin, posiadanie mieszkania w pobliżu miejsca pracy jest sposobem na zyskanie większej ilości czasu wolnego.

Olivia Centre to projekt przeznaczony dla central i oddziałów firm zarówno polskich, jak i międzynarodowych, ze wszystkich branż. Licznie reprezentowane są m.in. podmioty z branży energetycznej, finansowej, medycznej, sektora produkcyjnego, R&D, IT, BPO/SSC.

Spółki z Grupy dywersyfikują źródła przychodów z najmu wynajmując powierzchnie wielu firmom z różnych rynków. Aktualnie Grupa posiada ponad 100 najemców, z którymi ma podpisane wieloletnie, długoterminowe umowy najmu. Są to przede wszystkim międzynarodowe korporacje (m.in. Amazon, Nike, ThyssenKrupp, Ricoh, FujiFilm, Bayer, PwC, Lyreco, Arrow, Air BP Aramco, Nordea), duże podmioty krajowe prowadzące działalność na terenie całego kraju (m.in. Energa Grupa Orlen, Polskie Sieci Energetyczne, Radio RMF FM, Omda, VTS) oraz mniejsze podmioty lokalne zainteresowane wysokiej klasy powierzchnią i często świadczące swoje usługi pozostałym najemcom biurowym. Olivia Centre stało się miejscem koncentracji usług finansowych, korporacyjnych i private banking: Santander, PKO BP, Pekao SA, Alior Bank, Noble Securities, mBank. Ponadto najemcą jest Agencja Rozwoju Pomorza, Fundacja Gdańsk Global - największy na Pomorzu O4 coworking, Centrum Rozwoju Talentów – wyspecjalizowana w doradztwie zawodowym jednostka organizacyjna Powiatowego Urzędu Pracy w Gdańsku.

Kwoty czynszów są denominowane w euro i niemal prawie wszystkie są opłacane w tej walucie, co minimalizuje ryzyko niedopasowania między walutą przychodów a walutą głównego zadłużenia bankowego. Czynsze najemców są corocznie indeksowane stopą inflacji, co zabezpiecza firmę przed nieoczekiwanymi znacznymi zmianami inflacji. Umowy najmu zawierane są z najemcami w standardzie triple net, zgodnie z którym wszystkie koszty związane z nieruchomością, w tym podatek od nieruchomości oraz ubezpieczenie, są w całości rozliczane z najemcami proporcjonalnie do wynajmowanej przez nich powierzchni w budynkach.

Zarząd kładzie nacisk na perspektywę długoletniej współpracy z najemcami. Polityka pozyskiwania najemców opiera się na: (i) oferowaniu atrakcyjnej, efektywnej i zróżnicowanej pod względem wielkości powierzchni

biurowej, (ii) stwarzaniu warunków dla wzrostu organicznego przedsiębiorstw najemców w ramach projektu Olivia Centre, (iii) dążeniu do zapewnienia zróżnicowanej i komplementarnej bazy najemców, (iv) wykorzystaniu atrakcyjności Gdańska. Grupa, oprócz tego, że korzysta na wyłączność z usług trójmiejskiego zespołu komercjalizacji (eksperci Olivia Serwis, spółki kontrolowanej przez Macieja Grabskiego), również stale współpracuje z licznymi doradcami i pośrednikami w obrocie nieruchomościami w zakresie wyszukiwania najemców oraz innymi instytucjami doradczymi.

Wśród klientów Grupy wystąpiły podmioty, które wygenerowały powyżej 10% przychodów Grupy z najmu, jednak ze względu na model biznesowy Grupy, zakładający staranny dobór najemców pod kątem standingu finansowego oraz dywersyfikacji branż, poziom koncentracji przychodów z najmu nie miał istotnego wpływu na ryzyka związane z działalnością prowadzoną przez Grupę, w szczególności nie generował ryzyk związanych z koncentracją przychodów.

7.2.7. Marketing, promocja i sprzedaż Grupy Poręczyciela

Działania marketingowe Grupy dostosowane są do specyfiki każdej z grup odbiorców (najemcy, nabywcy mieszkań) oraz dotychczasowych relacji. W efekcie prowadzonych działań marketingowych i promocyjnych Grupie udaje się utrzymać wysoki i stabilny poziom skomercjalizowania Olivia Centre sięgający ponad 90%.

Grupa na zasadach wyłączności współpracuje z zespołem komunikacji oraz marketingu/promocji spółki kontrolowanej przez Pana Macieja Grabskiego – Olivia Serwis, która odpowiedzialna jest za strategię marketingową realizowanych projektów, bieżącą komunikację z mediami, prowadzenie efektywnych kampanii oraz bieżące relacje z najemcami. Zespół marketingowy na bieżąco współpracuje z zespołami komercjalizacji i zespołem sprzedaży, co pozwala na bieżące aktualizowanie oferty wobec oczekiwań i wymagań klientów oraz ocenę efektywności kampanii promocyjnych.

W ramach projektów biurowych Grupa identyfikuje następujące działania sprzedażowo – promocyjne: (i) kreowanie społeczności Olivia – jest to działanie unikatowe wśród innych podmiotów z branży i polega na kojarzeniu wspólnych grup zainteresowań wśród pracowników i najemców Olivia Centre, m.in. w zakresie rozwoju wspólnych pasji i zainteresowań oraz promowania aktywności fizycznej, (ii) podtrzymanie bezpośrednich relacji z podmiotami, które wynajęły powierzchnię biurową lub usługową w Olivia Centre, (iii) udział w wydarzeniach branżowych o zasięgu krajowym i międzynarodowym, w tym targach nieruchomości, (iv) komunikacja z wykorzystaniem mediów branżowych, biznesowych i społecznościowych, (v) współpraca z międzynarodowymi pośrednikami najmu nieruchomości komercyjnych.

W ramach projektów mieszkalnych Grupa identyfikuje następujące działania sprzedażowo – promocyjne: (i) udział w wydarzeniach branżowych o zasięgu regionalnym, krajowym i międzynarodowym, w tym targach nieruchomości, (ii) współpraca z wiodącymi agencjami nieruchomości działającymi w regionie, (iii) komunikacja z wykorzystaniem przede wszystkim mediów społecznościowych.

7.2.8. Dostawcy Grupy Poręczyciela

Realizacja projektów odbywa się za pośrednictwem wyspecjalizowanych podmiotów oferujących najwyższą jakość materiałów i usług. Grupa stale współpracuje z kilkudziesięcioma podmiotami zewnętrznymi, zarówno na etapie budowlano-wykończeniowym, jak i również etapie eksploatacyjnym nieruchomości.

Współpraca z wykonawcami nawiązywana jest w oparciu o umowy ramowe obejmujące swoim zakresem często więcej niż jeden projekt – nie tworzy to jednak po stronie Grupy zobowiązania do odbioru minimalnej ilości materiałów lub usług. W ocenie Grupy stosowany model zakupowy zapewnia optymalizację kosztową dzięki dużej skali realizowanych zamówień, dywersyfikacji dostawców, długoletniej współpracy.

Większość zakupów realizowana jest od podmiotów polskich – w dużej mierze od firm lokalnych, za granicą nabywane są materiały, których dostępność w Polsce jest ograniczona lub są one niedostępne. W konsekwencji główną walutą zakupu jest PLN.

Grupa realizuje procesy związane z dążeniem do gospodarki obiegu zamkniętego obejmującej świadomy wybór produktów, które są łatwe do naprawy, ponownego wykorzystania lub recyklingu. Istotna jest również współpraca z dostawcami i klientami w celu minimalizacji ilości odpadów.

Z racji skali i złożoności realizowanych projektów Grupy, Grupa korzysta z usług spółek kontrolowanych przez Macieja Grabskiego, które świadczą specjalistyczne usługi, takie jak: (i) asset management, usługi prawne, księgowe, administracyjne marketingowe, komercjalizacyjne i finansowe (wykonywane przez Olivia Serwis sp. z o.o.), (ii) usługi zarządzania nieruchomościami (wykonywane przez Maintenance+ sp. z o.o.),

(iii) specjalistyczne usługi związane z eksploatacją nieruchomości (wykonywane przez Security+ sp. z o.o. oraz Maintenance+ sp. z o.o.), (iv) działalność w zakresie generalnego wykonawstwa, nadzoru i inżyniera kontraktu przy realizacji inwestycji, w tym koordynacji budowy i aranżacji biurowych i mieszkaniowych (wykonywane przez Construction+ sp. z o.o.), (v) działalność w zakresie nadzoru i inżyniera kontraktu przy realizacji inwestycji w zakresie rynku mieszkaniowego, w tym sprzedaży mieszkań (wykonywane przez Olivia Home sp. z o.o.).

Specjalizacja pozwala na zachowanie spójnych standardów usług w ramach spółek celowych należących do Grupy. Strategia powyższych spółek usługowych jest spójna ze strategią Grupy i polega na maksymalizacji wartości rynkowych nieruchomości poprzez świadczenie profesjonalnych usług głównie dla Spółek z Grupy Poręczyciela.

Prace budowlano-wykończeniowe zlecane są przez Grupę w systemie pakietowym (construction management). Grupa kontroluje wybór wykonawców dla poszczególnych pakietów robót. Prowadzenie prac w tej formule pozwala na: (i) pełną kontrolę zakresów robót dzięki jasnemu podzieleniu ich pomiędzy specjalistycznych wykonawców, (ii) uzyskiwanie rynkowych cen za poszczególne prace budowlane i wykończeniowe, (iii) efektywne zarządzanie jakością, (iv) swobodę w działaniu i podejmowaniu decyzji w trakcie trwania prac.

Ponadto model ten ogranicza ryzyko istotnego wpływu na projekt ewentualnej upadłości wykonawcy.

Grupa dopuszcza możliwość realizacji projektów nieruchomościowych, w tym mieszkaniowych lub PRS, poprzez świadczenie usług generalnego wykonawstwa przez podmioty spoza Grupy.

W gronie dostawców Grupy nie znajdują się podmioty, z którymi Grupa zrealizowała obroty o wartości przekraczającej 10% kapitałów własnych Grupy. Współpraca z dostawcami nie ma charakteru uzależnienia technologicznego, kompetencyjnego lub innego o charakterze niefinansowym.

7.2.9. Istotne umowy Grupy Poręczyciela

Umowa kredytowa z dnia 19 czerwca 2019 r. zawarta pomiędzy Olivia Prime B sp. z o.o. a Alior Bank S.A.

W dniu 19 czerwca 2019 r. Olivia Prime B sp. z o.o. zawarła z Alior Bank S.A. umowę kredytu, na podstawie której bank udostępnił spółce kredyt terminowy w PLN w najniższej spośród następujących kwot: (i) kwocie 173.053.000 PLN, (ii) kwocie 75% całkowitych kosztów budowy i przygotowania do eksploatacji budynku Olivia Prime B albo (iii) kwocie stanowiącej 65% docelowej wartości rynkowej ww. budynku wraz z nieruchomością, na której jest posadowiony. Przeznaczeniem kredytu jest finansowanie lub refinansowanie kosztów projektu w postaci budowy budynku, w tym finansowanie prowizji przygotowawczej (kredyt inwestycyjny).

Splata będzie następowała w miesięcznych ratach, z których ostatnia nastąpi w listopadzie 2026 r. oraz jednej ratie balonowej w wysokości 36,4 mln PLN, płatnej 15 grudnia 2026 r. Kredyt jest oprocentowany według zmiennej stopy procentowej w wysokości wskaźnika EURIBOR powiększonego o marżę.

Warunkiem uruchomienia finansowania było spełnienie warunków określonych w umowie, związanych w szczególności z ustanowieniem zabezpieczeń oraz zawarcia umowy ramowej transakcji skarbowych lub innej podobnej umowy (umowy zabezpieczenia finansowego).

Umowa kredytu zawiera typowe postanowienia, właściwe dla umów finansowania tego rodzaju. Umowa została zawarta pod prawem polskim.

Umowa przewiduje m.in. następujące zabezpieczenia spłaty kredytów oraz innych wierzytelności kredytodawcy wynikających z Umowy: (i) hipoteki umowne ustanowione na nieruchomości Olivia Prime B, z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia do kwot 67,88 mln EUR oraz 65,8 mln EUR, (ii) przelew na zabezpieczenie praw, roszczeń i wierzytelności przysługujących kredytobiorcy, m.in. z umów najmu i dzierżawy odnoszących się do Olivia Prime B, umów o roboty budowlane, umów zarządzania nieruchomością oraz umów ubezpieczenia robót budowlanych, (iii) zastawy rejestrowe i finansowe na wierzytelnościach z rachunków bankowych kredytobiorcy z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, (iv) zastawy rejestrowe i finansowe na udziałach w kapitale zakładowym spółki Olivia Prime B sp. z o.o. stanowiących 100% jej kapitału zakładowego, (v) umowy do dokapitalizowania kredytobiorcy w przypadkach wskazanych w umowie, kwotą nie wyższą niż 23,17 mln zł, (vi) kaucję w kwocie 1 mln EUR, (vii) weksle in blanco bez protestu i nie na zlecenie, opatrzone deklaracją wekslową, (viii) oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, (ix) umowę podporządkowania wierzytelności Poręczyciela oraz określonych w Umowie spółek zależnych i podmiotów powiązanych, (x) pełnomocnictwo do rachunków bankowych.

Na 31 maja 2025 r. saldo zadłużenia z tytułu umowy wynosiło 37,8 mln EUR.

Umowa kredytowa z dnia 21 lutego 2017 r. zawarta pomiędzy „Olivia Gate” sp. z o.o. oraz „J-Home” S.A. a ING Bankiem Śląskim S.A.

W dniu 21 lutego 2017 r. Olivia Gate sp. z o.o. oraz J-Home S.A. zawarły z ING Bankiem Śląskim S.A. umowę kredytu, na której podstawie bank udostępnił kredytobiorcom kredyt terminowy w EUR w kwocie nieprzekraczającej 55 mln EUR, która następnie została podwyższona aneksem o kwotę 6 mln EUR. Przeznaczeniem ww. kredytu jest spłata istniejącego zadłużenia, zapłata prowizji przygotowawczej oraz finansowanie bieżącej działalności kredytobiorców.

Kredytobiorcy są solidarnie zobowiązani do wykonania zobowiązań wynikających z umowy kredytu. Spłata będzie następowała w kwartalnych równych ratach, z których ostatnia będzie płatna w czerwcu 2026 r. oraz jednej racie balonowej w wysokości 23,7 mln EUR płatnej w sierpniu 2026 r. Kredyt jest oprocentowany według zmiennej stopy procentowej w wysokości wskaźnika EURIBOR, powiększonego o marżę.

Warunkiem uruchomienia finansowania było spełnienie warunków określonych w umowie związanych, w szczególności, z ustanowieniem zabezpieczeń oraz zawarcia umowy ramowej transakcji skarbowych lub innej podobnej umowy (umowa zabezpieczenia finansowego).

Umowa kredytu zawiera typowe postanowienia, właściwe dla umów finansowania tego rodzaju. Umowa została zawarta pod prawem polskim. Jednocześnie z umową kredytu, zawarto umowę ramową zawierania i wykonywania transakcji dotyczących terminowych operacji finansowych (umowa ramowa).

Umowa przewiduje m.in. następujące zabezpieczenia spłaty kredytów oraz innych wierzytelności kredytodawcy wynikających z Umowy: (i) hipoteki umowne łączne ustanowiona na nieruchomościach Olivia Gate i Olivia Six z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia do kwoty 84,49 mln EUR oraz do kwoty 4,05 mln EUR, (ii) przelew na zabezpieczenie praw, roszczeń i wierzytelności przysługujących kredytobiorcy, m.in. z umów najmu i dzierżawy odnoszących się do Olivia Gate i Olivia Six, (iii) zastaw rejestrowy na znaku towarowym Olivia Gate, (iv) zastawy rejestrowe i finansowe na 100% akcji w spółce J-Home S.A. oraz na 100% udziałów Olivia-Gate sp. z o.o., (v) oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, (vi) umowę podporządkowania wierzytelności Poręczyciela oraz określonych w Umowie spółek zależnych, (vii) pełnomocnictwo do rachunków bankowych.

Na 31 maja 2025 r. saldo zadłużenia z tytułu umowy wynosiło 51,0 mln EUR.

Umowa kredytowa z dnia 20 listopada 2020 r. zawarta pomiędzy Olivia 4 S.A. a Bank Millennium S.A.

W dniu 20 listopada 2020 r. Olivia 4 S.A. zawarła z Bank Millennium S.A. umowę kredytu. Na podstawie umowy kredytu bank udostępnił spółce kredyt terminowy w EUR w maksymalnej wysokości równej najniższej spośród następujących kwot: (i) kwocie 22,1 mln EUR, (ii) kwocie 65% wartości nieruchomości Olivia Four. Przeznaczeniem kredytu jest w kolejności: spłata istniejącego zadłużenia w Alior Bank S.A., zapłata kosztów należnych w związku z uzyskaniem finansowania, wpłata na rachunek rezerwy obsługi długu oraz, po spełnieniu warunków wypłaty, spłata kwoty głównej oraz odsetek od zadłużenia finansowego wobec podmiotów kontrolowanych przez Macieja Grabskiego, oraz finansowanie obejmowania obligacji emitowanych przez Macieja Grabskiego lub udzielanie im pożyczek, w obu ww. przypadkach przeznaczonych na współfinansowanie innych projektów kontrolowanych przez Macieja Grabskiego.

Spłata nastąpi zgodnie z ustalonym harmonogramem w 60 miesięcznych ratach i racie balonowej stanowiącej nie więcej niż 87,50% uruchomionej kwoty kredytu. Kredyt jest oprocentowany według zmiennej stopy procentowej równej EURIBOR, powiększonej o marżę.

Warunkiem uruchomienia finansowania było spełnienie warunków określonych w umowie związanych, w szczególności, z ustanowieniem zabezpieczeń oraz zawarcia umowy ramowej transakcji skarbowych lub innej podobnej umowy (umowa zabezpieczenia finansowego).

Umowa kredytu zawiera typowe postanowienia, właściwe dla umów finansowania tego rodzaju. Umowa została zawarta pod prawem polskim.

Umowa przewiduje m.in. następujące zabezpieczenia spłaty kredytów oraz innych wierzytelności kredytodawcy wynikających z Umowy: (i) hipoteka umowna ustanowiona na nieruchomości Olivia Four z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia do kwoty 33,15 mln EUR, (ii) przelew na zabezpieczenie praw, roszczeń i wierzytelności przysługujących kredytobiorcy, m.in. z umów najmu i dzierżawy odnoszących się do Olivia Four, umów zarządzania nieruchomością oraz umów ubezpieczenia, (iii) zastawy rejestrowe i finansowe na wierzytelnościach z rachunków bankowych kredytobiorcy z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia,

(iv) zastawy rejestrowe i finansowe na akcjach w kapitale zakładowym spółki Olivia Four sp. z o.o. stanowiących 100% jej kapitału zakładowego, (v) oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, (vi) umowę podporządkowania wierzytelności Poręczyciela oraz określonych w Umowie spółek zależnych i podmiotów powiązanych, (vii) pełnomocnictwo do rachunków bankowych.

Na 31 maja 2025 r. saldo zadłużenia z tytułu umowy wynosiło 19,6 mln EUR.

Umowa kredytowa z dnia 3 listopada 2017 r. zawarta pomiędzy Olivia Point & Tower sp. z o.o. a Santander Bank Polska S.A.

W dniu 3 listopada 2017 r. Olivia Point & Tower sp. z o.o. zawarła z Santander Bank Polska S.A. umowę kredytu. Na podstawie umowy kredytu bank udostępnił spółce kredyt terminowy w EUR w najniższej spośród następujących kwot: (a) kwocie 42,73 mln EUR, (b) kwocie 70% wartości rynkowej nieruchomości Olivia Point & Tower. Celem kredytu jest spłata istniejącego zadłużenia, zapłata prowizji, zapłata pozostałej ceny za ww. nieruchomość, wykup obligacji oraz finansowanie działalności kredytobiorcy, w tym zakup obligacji emitowanych przez podmioty z grupy lub podmioty zaangażowane w realizację kompleksu Olivia Centre.

Od lipca 2025 r. kredyt udzielony Olivia Point & Tower stanowi zielony kredyt, tj. kredyt spełniający wszystkie zasady otrzymania zielonego kredytu zgodnie z dokumentem „Green Loan Principles” opublikowanym przez organizację Loan Market Association.

Spłata kredytu nastąpi zgodnie z ustalonym w ramach konwersji harmonogramem, przy czym spłata będzie następowała w miesięcznych ratach oraz w racie balonowej, przy czym ostatnia rata płatna jest w czerwcu 2026 r., z automatycznym przedłużeniem spłaty do marca 2029 r. w przypadku wystąpienia okoliczności określonych w umowie, do których należy m.in. brak naruszenia na określony dzień postanowień umowy kredytu. Kredyt jest oprocentowany według zmiennej stopy procentowej równej EURIBOR, powiększonej o marżę, której wysokość zależy od spełnienia warunków przewidzianych umową.

Warunkiem uruchomienia finansowania było spełnienie warunków określonych w umowie, związanych w szczególności z ustanowieniem zabezpieczeń oraz zawarcia umowy ramowej transakcji skarbowych lub innej podobnej umowy (umowa zabezpieczenia ryzyka).

Umowa kredytu zawiera typowe postanowienia, właściwe dla umów finansowania tego rodzaju. Umowa została zawarta pod prawem polskim.

Umowa przewiduje m.in. następujące zabezpieczenia spłaty kredytów oraz innych wierzytelności kredytodawcy wynikających z Umowy: (i) hipoteki umowne ustanowione na nieruchomości Olivia Point & Tower z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, do kwoty 66,2 mln EUR oraz 1,5 mln EUR, (ii) przelew na zabezpieczenie praw, roszczeń i wierzytelności przysługujących kredytobiorcy, m.in. z umów najmu i dzierżawy odnoszących się do Olivia Point & Tower, umów o roboty budowlane, gwarancji umów zarządzania nieruchomością, umów ubezpieczenia budynku i robót budowlanych, (iii) zastawy rejestrowe i finansowe na wierzytelnościach z rachunków bankowych kredytobiorcy, (iv) zastawy rejestrowe i finansowe na 2.100 udziałów w spółce Olivia Point & Tower, stanowiących 100% jej kapitału zakładowego, (v) zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy ruchomych i praw wchodzących w skład przedsiębiorstwa kredytobiorcy, (vi) oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, (vi) umowę podporządkowania wierzytelności Poręczyciela oraz określonych w Umowie spółek zależnych i podmiotów powiązanych, (vii) pełnomocnictwo do rachunków bankowych.

Na 31 maja 2025 r. saldo zadłużenia z tytułu umowy wynosiło 37,1 mln EUR.

Umowa kredytowa z dnia 20 grudnia 2018 r. zawarta pomiędzy Olivia Star S.A. a Santander Bank Polska S.A., BNP Paribas Bank Polska S.A. oraz Bank Millenium S.A.

W dniu 20 grudnia 2018 r. Olivia Star S.A. zawarła z Santander Bank Polska S.A., BNP Paribas Bank Polska S.A. oraz Bank Millenium S.A. umowę kredytu. Na podstawie umowy kredytu banki udostępniły spółce kredyt terminowy w maksymalnej wysokości równej najniższej spośród następujących kwot: (a) kwocie 82,6 mln EUR lub (b) kwocie 60% wartości rynkowej nieruchomości Olivia Star, w trzech transzach wypłacanych na zasadach określonych umową. Przeznaczeniem ww. kredytu jest spłata istniejącego zadłużenia w Alior Bank S.A., finansowanie lub refinansowanie zapłaty prowizji przygotowawczej, finansowanie zapłaty premii za instrument zawarty w celu zabezpieczenia ryzyka stopy procentowej oraz depozytu, a także spłatę zadłużenia kredytobiorcy wobec podmiotów z Grupy lub zaangażowanych w realizację kompleksu Olivia Centre.

Od dnia 5 kwietnia 2024 roku kredyt udzielony Olivia Star S.A. stanowi zielony kredyt tj. kredyt spełniający wszystkie zasady otrzymania zielonego kredytu zgodnie z dokumentem „Green Loan Principles” opublikowanym przez organizację Loan Market Association.

Splata nastąpi zgodnie z ustalonym harmonogramem, przy czym splata będzie następowała w miesięcznych ratach oraz w racie balonowej, najpóźniej do 30 stycznia 2027 r., przy czym termin końcowy spłaty może zostać przedłużony do 30 stycznia 2030 roku w przypadku przedłożenia bankowi m. in. dokumentacji potwierdzającej spełnianie warunków i wskaźników finansowych, brak niedozwolonych umową obciążeń na majątku kredytobiorcy oraz dokumentacji związanej z komercjalizacją ww. nieruchomości. Kredyt jest oprocentowany według zmiennej stopy procentowej równej EURIBOR, powiększonej o marżę.

Warunkiem uruchomienia finansowania było spełnienie warunków określonych w umowie, związanych w szczególności z ustanowieniem zabezpieczeń oraz zawarcia umowy ramowej transakcji skarbowych lub innej podobnej umowy (umowy zabezpieczenia finansowego).

Umowa kredytu zawiera typowe postanowienia, właściwe dla umów finansowania tego rodzaju. Umowa została zawarta pod prawem polskim.

Umowa przewiduje m.in. następujące zabezpieczenia spłaty kredytów oraz innych wierzytelności kredytodawcy wynikających z Umowy: (i) hipoteka umowna ustanowiona na nieruchomości Olivia Star z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, do kwoty 125,74 mln EUR, (ii) przelew na zabezpieczenie praw, roszczeń i wierzytelności przysługujących kredytobiorcy, m.in. z umów najmu i dzierżawy odnoszących się do Olivia Star, umów o roboty budowlane, gwarancji umów zarządzania nieruchomością, umów ubezpieczenia budynku i robót budowlanych, (iii) zastawy rejestrowe i finansowe na wierzytelnościach z rachunków bankowych kredytobiorcy, (iv) zastawy rejestrowe i finansowe na 1.001 akcji w spółce Olivia Star S.A., stanowiących 100% jej kapitału zakładowego, (v) zastaw rejestrowy na zbiorze rzeczy ruchomych i praw wchodzących w skład przedsiębiorstwa kredytobiorcy, (vi) oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, (vii) umowę podporządkowania wierzytelności Poręczyciela oraz określonych w Umowie spółek zależnych i podmiotów powiązanych, (viii) pełnomocnictwo do rachunków bankowych.

Na 31 maja 2025 r. saldo zadłużenia z tytułu umowy wynosiło 80,3 mln EUR.

Umowa kredytowa z dnia 12 września 2024 r. zawarta pomiędzy Olivia Home Leśna sp. z o.o. a Bankiem Ochrony Środowiska S.A.

W dniu 12 września 2024 r. Olivia Home Leśna sp. z o.o. zawarła z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowę nieodnawialnego kredytu. Na podstawie umowy kredytu bank udzielił spółce kredyt w rachunku kredytowym nieodnawialnym w wysokości 16.869.411 PLN w celu finansowania i refinansowania wydatków netto dotyczących budynku mieszkalnego wielorodzinnego realizowanego w Sopocie przy ul. Leśnej 13.

Zgodnie z umową bank stawił do dyspozycji kredytobiorcy ww. kredyt w 5 (pięciu) nierównomiernych transzach, jednak w przypadku niewykorzystania środków udostępnionych w danej transzy w całości, pozostała kwota z tej transzy zostanie udostępniona kredytobiorcy do wykorzystania w ramach kolejnych transz. Data końcowa okresu wykorzystania kredytu to 31 grudnia 2025 r., natomiast dzień ostatecznej spłaty kredytu to 31 sierpnia 2026 r. Splata kredytu nastąpi z wpłat nabywców, a pozostała niespłacona część kredytu zostanie spłacona w 6 (sześciu) równych ratach miesięcznych płatnych w okresie od 31 marca do 31 sierpnia 2026 r. Kredyt jest oprocentowany według zmiennej stopy procentowej w wysokości wskaźnika WIBOR powiększonego o marżę.

Uruchomienie kredytu następuje w transzach w formie płatności bezgotówkowych dokonywanych przez bank na podstawie m.in.: (i) dokumentów płatniczych dotyczących prac budowlanych związanych z inwestycją i protokołów odbioru – do 100% kwoty netto wynikającej z ww. dokumentów, (ii) dokumentów płatniczych dotyczących pozostałych wydatków związanych z realizacją inwestycji – do 100% kwoty netto wynikającej z tych dokumentów. Płatności mogą być realizowane w ciężar kredytu na rachunki bankowe dostawców lub wykonawców wskazane w dyspozycji kredytobiorcy, lub też, w określonych przypadkach, środki mogą zostać przekazane na rachunek bieżący kredytobiorcy.

Warunkami uruchomienia kredytu było spełnienie warunków określonych w umowie, związanych w szczególności z ustanowieniem zabezpieczeń, przedłożeniem umów deweloperskich, przedłożeniem harmonogramu rzeczowo-finansowego inwestycji oraz dostarczeniem polisy ubezpieczeniowej.

Umowa kredytu zawiera typowe postanowienia, właściwe dla umów finansowania tego rodzaju. Umowa została zawarta pod prawem polskim.

Umowa przewiduje m.in. następujące zabezpieczenia spłaty kredytów oraz innych wierzytelności kredytodawcy wynikających z umowy: (i) pełnomocnictwo udzielone bankowi do rachunków kredytowych prowadzonych w banku, (ii) zastaw finansowy na prawach do środków pieniężnych zgromadzonych na wszystkich rachunkach kredytobiorcy prowadzonych w banku, (ii) hipoteka do kwoty 25.310.000 PLN ustanowiona na pierwszym miejscu hipotecznym na nieruchomości położonej w Sopocie przy ul. Leśnej 13, (iv) weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową, (v) zastaw rejestrowy na 100% obecnych i przyszłych udziałów kredytobiorcy, (vi) oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) KPC w formie aktu notarialnego.

Dodatkowo, tego samego dnia Olivia Home Leśna sp. z o.o. zawarła z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowę odnawialnego kredytu. Na podstawie tej umowy bank udostępnił spółce kredyt na VAT w wysokości 400.000 PLN w celu finansowania i refinansowania podatku VAT dotyczącego budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego realizowanego w Sopocie przy ul. Leśnej 13. Umowa kredytu odnawialnego posiada podobne postanowienia, co umowa kredytu nieodnawialnego.

Na dzień 31 maja 2025 r. saldo zadłużenia z tytułu umowy wynosiło 3,4 mln PLN na kredyt nieodnawialny oraz 0,3 mln PLN na kredyt odnawialny.

Umowa kredytowa z dnia 23 października 2024 r. zawarta pomiędzy Materida sp. z o.o. a BNP Paribas Bank Polska S.A.

W dniu 23 października 2024 r. Materida sp. z o.o. zawarła z BNP Paribas Bank Polska S.A. umowę kredytu. Na podstawie umowy kredytu bank udostępnił spółce kredyt budowlany w łącznej kwocie nieprzekraczającej kwoty 87.000.000 PLN. Ponadto, kredytodawca zobowiązał się do udostępnienia kredytobiorcy kredyt VAT w maksymalnej wysokości nieprzekraczającej łącznie kwoty 4 mln PLN, jednak w żadnym przypadku nie większej niż kwota niezbędna do pokrycia podatku VAT płatnego przez kredytobiorcę w związku z kosztami i wydatkami związanymi z realizacją projektu. Przeznaczeniem ww. kredytu budowlanego jest sfinansowanie lub refinansowanie kosztów i wydatków przewidzianych w budżecie projektu, w tym: (i) kosztów nabycia nieruchomości położonej w Gdańsku przy Al. Grunwaldzkiej 474, (ii) kosztów realizacji projektu wskazanych w budżecie projektu, (iii) jakichkolwiek kwot płatnych na podstawie dokumentów finansowych. Natomiast, przeznaczeniem ww. kredytu VAT jest finansowanie lub refinansowanie możliwych do odzyskania kwot podatku VAT, związanych z kosztami i wydatkami na projekt, ponoszonymi przez kredytobiorcę na podstawie oraz zgodnie z dopuszczalnymi fakturami oraz właściwymi przepisami prawa. Dodatkowo, każdorazowa wypłata kredytu budowlanego będzie nie niższa niż 2 mln PLN i nie może odbywać się częściej niż raz na miesiąc, a kwoty wypłaty, w stosownych przypadkach, będą wypłacane m.in. na rachunek kredytobiorcy lub bezpośrednio na rachunek bankowy podmiotu, który wystawił dopuszczalną fakturę (fakturę spełniającą m.in. warunki: wystawiona bezpośrednio kredytobiorcy oraz dotyczy towarów lub usług objętych budżetem projektu). Z kolei wypłata kredytu VAT uzależniona jest od wcześniejszego wykorzystania kredytu budowlanego.

Spłata kwot udostępnianych w ramach kredytu budowlanego oraz spłata kredytu VAT będzie dokonywana w dniach płatności odsetek, nie później niż w ostatecznej dacie spłaty. Czas trwania każdego okresu odsetkowego będzie w większości wynosił 3 (trzy) miesiące. Każdy z tych kredytów oprocentowany jest według zmiennej stopy procentowej w wysokości wskaźnika WIBOR powiększonego o marżę.

Warunkiem uruchomienia finansowania było spełnienie warunków określonych w umowie, związanych w szczególności z ustanowieniem zabezpieczeń, dostarczeniem opinii prawnych, dostarczeniem wycen rynkowych gruntów i nieruchomości, zawarciem kontraktu budowlanego czy zawarciem i opłaceniem ubezpieczeń.

Umowa kredytu zawiera typowe postanowienia, właściwe dla umów finansowania tego rodzaju. Umowa została zawarta pod prawem polskim.

Umowa przewiduje m.in. następujące zabezpieczenia spłaty kredytów oraz innych wierzytelności kredytodawcy wynikających z umowy: (i) pierwszorzędny zastaw rejestrowy na 100% udziałów w kapitale zakładowym kredytobiorcy, (ii) pierwszorzędny zastaw rejestrowy i finansowy na rachunkach bankowych kredytobiorcy prowadzonych przez kredytodawcę, (iii) pełnomocnictwo do rachunków bankowych kredytobiorcy, (iv) pierwszorzędna hipoteka umowna na nieruchomości położonej w Gdańsku przy Al. Grunwaldzkiej 474 do 150% wartości kredytu budowlanego oraz drugorzędna hipoteka umowna na zabezpieczenie kredytu VAT do wysokości 150% wartości kredytu VAT, (v) oświadczenie o poddaniu się egzekucji z art. 777 § 1 pkt 5 KPC złożone przez kredytobiorcę, (vi) oświadczenie o poddaniu się egzekucji z art. 777 § 1 pkt 6 KPC w odniesieniu do

zastawów na udziałach w kapitale zakładowym kredytobiorcy, (vii) umowa przelewu wierzytelności z kontraktu budowlanego pomiędzy kredytobiorcą a kredytodawcą.

Na dzień 31 maja 2025 r. saldo zadłużenia z tytułu umowy wynosiło 0 PLN.

Umowa kredytowa z dnia 13 lutego 2025 r. zawarta pomiędzy Olivia Seven sp. z o.o. a Norddeutsche Landesbank – Girozentrale

W dniu 13 lutego 2025 r. Olivia Seven sp. z o.o. zawarła z Norddeutsche Landesbank – Girozentrale z siedzibą w Hanowerze umowę kredytu. Na podstawie umowy bank udostępnił spółce kredyt w łącznej kwocie nieprzekraczającej niższej z kwot: (i) 42 mln EUR lub (ii) 59,66% rynkowej wartości nieruchomości (składającej się z nieruchomości położonej w Gdańsku, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr GD1G/00289305/0 oraz znajdującego się na niej budynku) wskazanej w wycenie początkowej. Przeznaczeniem ww. kredytu jest, w następującej kolejności: (i) całkowita spłata zadłużenia finansowego kredytobiorcy z tytułu istniejącej umowy kredytu oraz istniejącej umowy hedgingowej, (ii) finansowanie opłat związanych z kredytem należnym bankowi na mocy umowy (w przypadku niezapłacenia wcześniejszego), (iii) ogólne cele korporacyjne kredytobiorcy, które mogą obejmować udzielanie pożyczek podmiotom powiązanym. W ramach umowy kredytobiorca może wnioskować tylko o jeden kredyt.

Spłata kwoty kredytu nastąpi w ratach kwartalnych zgodnie z harmonogramem oraz w racie balonowej – płatnej w 5 (piątą) rocznicę daty wykorzystania kredytu. Kredyt jest oprocentowany według stałej stopy procentowej równej EURIBOR, powiększonej o marżę oraz koszty płynności.

Warunkiem uruchomienia finansowania było spełnienie warunków określonych w umowie, związanych w szczególności z dostarczeniem wszystkich dokumentów wskazanych w umowie (obejmujących m.in. dokumentację korporacyjną, informacje finansowe, dokumenty potwierdzające ubezpieczenie, elektroniczny odpis z księgi wieczystej nieruchomości, opinie prawne), brak występowania zdarzeń stanowiących naruszenie umowy oraz prawdziwość powtarzanych oświadczeń i zapewnień.

Umowa kredytu zawiera typowe postanowienia, właściwe dla umów finansowania tego rodzaju. Umowa została zawarta pod prawem polskim.

Umowa przewiduje m.in. następujące zabezpieczenia spłaty kredytów oraz innych wierzytelności kredytodawcy wynikających z umowy: (i) pierwszorzędna hipoteka na nieruchomości do 150% kwoty kredytu i 150% limitu skarbowego z umowy zabezpieczającej, (ii) zastaw rejestrowy i finansowy na wszystkich rachunkach kredytobiorcy w PKO BP, (iii) zastaw rejestrowy i finansowy na udziałach kredytobiorcy, (iv) cesja wierzytelności z umów ubezpieczenia, (v) cesja wierzytelności z umów najmu, (vi) oświadczenie o poddaniu się egzekucji z art. 777 § 1 pkt 5 KPC złożone przez kredytobiorcę, (vii) oświadczenie o poddaniu się egzekucji z art. 777 § 1 pkt 6 KPC złożone przez udziałowca kredytobiorcy. Ponadto, kredytobiorca zawarł z kredytodawcą oraz udziałowcem kredytobiorcy umowę podporządkowania wierzytelności, na podstawie której podporządkowano wszelkie wierzytelności udziałowca kredytobiorcy wobec kredytobiorcy względem ww. kredytu.

Na dzień 31 maja 2025 r. saldo zadłużenia z tytułu umowy wynosiło 42 mln EUR.

7.2.10. Postępowania sądowe i arbitrażowe Poręczyciela

Nie toczy się lub, w okresie ostatnich 12 miesięcy poprzedzających Datę Prospektu, nie toczyło się jakiegokolwiek postępowanie przed organami rządowymi, sądowe, arbitrażowe lub administracyjne, które samodzielnie może mieć lub miało istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Grupy. Ponadto, według wiedzy Poręczyciela, nie istnieją okoliczności, które mogą skutkować postępowaniem przed organami rządowymi, sądowym, arbitrażowym lub administracyjnym, które samodzielnie może mieć istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Grupy.

Za posiadanie istotnego wpływu na sytuację finansową lub rentowność Grupy uznaje się postępowania sądowe, administracyjne lub arbitrażowe, w których wartość przedmiotu danego postępowania przekracza 10% kapitałów własnych Grupy Poręczyciela.

8. INFORMACJA O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH STANOWIĄCYCH PRZEDMIOT OFERTY

8.1. Podstawowe dane dotyczące papierów wartościowych stanowiących przedmiot oferty publicznej lub dopuszczanych do obrotu

Na podstawie Prospektu oraz Ostatecznych Warunków Emisji danej serii Obligacji, w ramach Programu, w trybie ofert publicznych zgodnie z art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, zostaną wyemitowane Obligacje zwykłe na okaziciela o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji nie wyższej niż 150.000.000 PLN (sto pięćdziesiąt milionów złotych) lub równowartość tej kwoty wyrażona w euro.

Liczba Obligacji będących przedmiotem danej emisji, waluta emisji Obligacji danej serii, wartość nominalna jednej Obligacji danej serii oraz cena emisyjna jednej Obligacji danej serii zostaną każdorazowo wskazane w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji udostępnionych do publicznej wiadomości w sposób, w jaki udostępniony został niniejszy Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www\[.\]oliviacentre\[.\]com](http://www.oliviacentre.com)). Ostateczne Warunki Emisji danej serii Obligacji zostaną udostępnione w terminie umożliwiającym Inwestorom zapoznanie się z ich treścią, nie później niż przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

Informacje zawarte w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji powinny być analizowane łącznie z informacjami zawartymi w niniejszym Prospekcie oraz wszelkimi suplementami i komunikatami aktualizującymi do niego. Ostateczne Warunki Emisji danej serii Obligacji wraz z Podstawowymi Warunkami Emisji Obligacji (stanowiącymi załącznik nr 14.3 do Prospektu) stanowić będą dla poszczególnych serii Obligacji warunki emisji w rozumieniu art. 5 Ustawy o Obligacjach. Wzór Ostatecznych Warunków Emisji stanowi załącznik nr 14.4 do Prospektu.

Poszczególne serie Obligacji w ramach Programu emitowane będą zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 07 sierpnia 2025 r. w sprawie ustanowienia w Spółce V Programu Emisji Obligacji, na podstawie uchwał Komplementariusza (jako wspólnika reprezentującego Emitenta) w przedmiocie emisji Obligacji danej serii oraz ustalenia Ostatecznych Warunków Emisji danej serii Obligacji.

Obligacje będą oprocentowane. Obligacje będą emitowane jako zabezpieczone, przy czym zabezpieczeniem Obligacji będzie Poręczenie udzielone przez Poręczyciela na warunkach szczegółowo określonych w pkt. 9 Prospektu i w pkt. 14 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji.

Przenoszenie praw z Obligacji nie będzie ograniczone (z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z przepisów prawa) i będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW.

Na Dzień Prospektu Obligacje nie są oznaczone przez KDPW kodem ISIN. Informacja o wstępnym kodzie ISIN nadanym Obligacjom danej serii w przypadku jego uzyskania będzie zawarta w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji Obligacji danej serii.

8.2. Przepisy prawne, na podstawie których utworzono papiery wartościowe

Obligacje utworzone zostaną w oparciu o przepisy prawa polskiego i europejskiego, w szczególności Ustawy o Obligacjach, Ustawy o Obrocie, Rozporządzenia Prospektowego, Ustawy o Ofercie Publicznej oraz Kodeksu Spółek Handlowych.

8.3. Informacje na temat rodzaju i formy papierów wartościowych oferowanych lub dopuszczanych

Obligacje będą obligacjami zwykłymi na okaziciela.

Zgodnie z art. 8 ust. 1 i 2 Ustawy o Obligacjach, Obligacje będą zdematerializowane (nie będą miały formy dokumentu) oraz zostaną zarejestrowane w KDPW zgodnie z art. 8 ust. 2 Ustawy o Obligacjach i art. 5 ust. 1 pkt 1 Ustawy o Obrocie, z zastrzeżeniem, że w przypadku Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Emisji, takie Obligacje zostaną uprzednio zarejestrowane w prowadzonej przez Agenta Emisji Ewidencji.

Informacja o trybie rejestracji Obligacji danej serii zostanie każdorazowo wskazana w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji.

Podmiotem odpowiedzialnym za prowadzenie depozytu, w którym rejestrowane będą Obligacje, będzie Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa. W przypadku Obligacji emitowanych z udziałem Agenta Emisji, Agent Emisji będzie podmiotem odpowiedzialnym, za prowadzenie Ewidencji.

8.4. Całkowita kwota papierów wartościowych w ofercie publicznej / wprowadzonych do obrotu

Na podstawie Prospektu oraz Ostatecznych Warunków Emisji danej serii Obligacji zostaną wyemitowane Obligacje o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji nie wyższej niż 150.000.000 PLN (sto pięćdziesiąt milionów złotych) lub równowartość tej kwoty wyrażona w euro.

Na podstawie Prospektu Emitent zamierza ubiegać się o wprowadzenie do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu wszystkich wyemitowanych Obligacji.

Liczba Obligacji będących przedmiotem danej emisji zostanie każdorazowo wskazana w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji udostępnionych do publicznej wiadomości w sposób, w jaki udostępniony został Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www\[.\]oliviacentre\[.\]com](http://www.oliviacentre.com)). Ostateczne Warunki Emisji danej serii Obligacji zostaną udostępnione w terminie umożliwiającym Inwestorom zapoznanie się z ich treścią, nie później niż przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

W Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji Emitent może zastrzec swoje uprawnienie do zwiększenia wskazanej w tych Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji liczby Obligacji będących przedmiotem danej emisji jeżeli łączna liczba Obligacji, na które Inwestorzy złożą zapisy, będzie większa od wskazanej w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji liczby Obligacji będących przedmiotem danej emisji. W przypadku zastrzeżenia ww. uprawnienia, w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji Emitent wskaże jednocześnie: (i) maksymalną wielkość, do której Emitent jest uprawniony zwiększyć liczbę Obligacji będących przedmiotem danej emisji oraz (ii) maksymalny termin, w którym Emitent może skorzystać z ww. uprawnienia. Realizacja przez Emitenta przedmiotowego uprawnienia następować będzie w drodze udostępnienia informacji o zwiększeniu liczby Obligacji będących przedmiotem danej emisji do publicznej wiadomości w sposób, w jaki udostępniony został Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www\[.\]oliviacentre\[.\]com](http://www.oliviacentre.com)) oraz (dodatkowo, w celach informacyjnych) na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www\[.\]noblesecurities\[.\]pl](http://www.noblesecurities.pl)), jak również zostanie przekazana Komisji Nadzoru Finansowego. Realizacja przez Emitenta przedmiotowego uprawnienia nie wymaga sporządzenia i publikacji przez Emitenta suplementu lub komunikatu aktualizującego do Prospektu, w tym Ostatecznych Warunków Emisji danej serii Obligacji, jak również w związku z realizacją przez Emitenta przedmiotowego uprawnienia inwestorom nie będzie przysługiwać uprawnienie do wycofania złożonego zapisu na Obligacje danej serii, o którym mowa w art. 17 ust.1 lit. a) Rozporządzenia Prospektowego.

8.5. Waluta emisji papierów wartościowych

Walutą emitowanych Obligacji będzie złoty (zł, PLN) lub euro (EUR). Waluta emisji Obligacji danej serii zostanie każdorazowo wskazana w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji. Na potrzeby obliczenia stopnia wykorzystania Programu wartość nominalna Obligacji poszczególnych serii emitowanych w EUR przeliczana będzie na PLN według średniego kursu ustalonego przez NBP w dniu poprzedzającym dzień podjęcia przez Komplementariusza (jako współnika reprezentującego Emitenta) uchwały o emisji Obligacji danej serii.

8.6. Względne uprzywilejowanie papierów wartościowych w strukturze kapitału Emitenta w przypadku niewypłacalności, w tym również – w stosownych przypadkach – informacje na temat stopnia podporządkowania papierów wartościowych i potencjalnego wpływu na inwestycję w przypadku restrukturyzacji i uporządkowanej likwidacji na mocy Dyrektywy 2014/59/UE

Obligacje nie będą uprzywilejowane. Obligacje stanowiąc będą nieodwołalne, niepodporządkowane i bezwarunkowe zobowiązania Emitenta, równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa) równe względem wszystkich pozostałych obecnych lub przyszłych, niezabezpieczonych rzeczowo i niepodporządkowanych zobowiązań Emitenta.

Obligacje będą emitowane jako zabezpieczone, przy czym zabezpieczeniem Obligacji będzie Poręczenie udzielone przez Poręczyciela na warunkach szczegółowo określonych w pkt. 9 Prospektu i w pkt. 14 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji.

8.7. Opis praw związanych z papierami wartościowymi, w tym wszelkich ograniczeń tych praw, oraz procedura wykonywania tych praw

Związane z Obligacjami prawa i obowiązki Emitenta i Obligatariuszy określone zostaną w Podstawowych Warunkach Emisji Obligacji i Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji. Obligacje emitowane w ramach Programu są obligacjami oprocentowanymi, z określonym terminem ich wykupu (Dniem Wykupu). Obligacje

wszystkich serii będą uprawniały Obligatariuszy do uzyskania wyłącznie świadczeń pieniężnych, tj. zapłaty wartości nominalnej wykupowanych Obligacji, zapłaty odsetek od Obligacji, a także – w przypadku wykonania przez Emitenta prawa żądania wcześniejszego wykupu Obligacji – do zapłaty premii z tytułu wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta, o ile zapłata takiej premii zostanie zastrzeżona w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji.

Obligacje nie będą uprawniały Obligatariuszy do żadnych świadczeń niepieniężnych.

Świadczenia pieniężne z tytułu Obligacji będą wypłacane (i) w złotych polskich (zł, PLN) – w przypadku Obligacji danej serii emitowanych w złotych polskich albo (ii) w euro (EUR) – w przypadku Obligacji danej serii emitowanych w euro, za pośrednictwem KDPW, zgodnie z Regulaminem KDPW i Szczegółowymi Zasadami Działania KDPW.

Za zobowiązania wynikające z Obligacji Emitent odpowiada całym swoim majątkiem.

Uprawnionymi do świadczeń z tytułu Obligacji będą ci Obligatariusze, którzy będą Obligatariuszami w określonym w Warunkach Emisji dniu ustalenia praw do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji.

Zgodnie z art. 8 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, po ustaleniu uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu Obligacji, prawa z tej Obligacji nie mogą być przenoszone. Jeżeli Emitent nie spełni w terminie przewidzianym w Warunkach Emisji świadczeń z tytułu wykupu Obligacji danej serii albo spełni je tylko w części, możliwość przenoszenia praw z Obligacji danej serii zostanie przywrócona po upływie tego terminu, z zastrzeżeniem, że prawa z Obligacji danej serii nie będą mogły zostać przeniesione na klienta detalicznego w rozumieniu Ustawy o Obrocie.

Zgodnie z art. 14 Ustawy o Obligacjach, roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się z upływem 10 lat.

Z chwilą dokonania ich wykupu Obligacje podlegają umorzeniu.

Wszystkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki Papierów Wartościowych lub Rachunki Zbiorcze lub Rejestr Sponsora Emisji, na których zapisane są Obligacje, zgodnie z Regulaminem KDPW i Szczegółowymi Zasadami Działania KDPW. Na podstawie odrębnego porozumienia zawartego pomiędzy Emitentem a Obligatariuszem, z zastrzeżeniem Regulacji KDPW, płatność z tytułu Obligacji może zostać przez Emitenta dokonana na rzecz takiego Obligatariusza bez pośrednictwa KDPW.

Prawo do wykupu Obligacji w Dniu Wykupu

Termin zapadalności (Dzień Wykupu) Obligacji zostanie ustalony oddzielnie dla każdej serii Obligacji w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji, przy czym Dzień Wykupu Obligacji danej serii przypadać będzie nie później niż 5 lat od Dnia Emisji Obligacji takiej serii. Emitent będzie zobowiązany do wykupu wszystkich Obligacji danej serii w Dniu Wykupu. Wykup Obligacji zostanie przeprowadzony na rzecz podmiotów będących Obligatariuszami na dzień ustalenia praw do wykupu i określony zgodnie z Warunkami Emisji. Emitent wykupi Obligacje danej serii po cenie równej ich wartości nominalnej. Wykup Obligacji będzie realizowany zgodnie z Regulaminem KDPW i Szczegółowymi Zasadami Działania KDPW.

Wykup Obligacji może nastąpić przed Dniem Wykupu w przypadku: (i) wystąpienia zdarzenia określonego w art. 74 ust. 4 i 5 Ustawy o Obligacjach powodującego natychmiastowy wykup Obligacji, (ii) skorzystania przez Obligatariusza z prawa do żądania natychmiastowego wykupu Obligacji przewidzianego w Ustawie o Obligacjach, (iii) skorzystania przez Obligatariusza z prawa do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji lub (iv) skorzystania przez Emitenta z prawa do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. Ponadto, częściowy wykup Obligacji przed Dniem Wykupu może nastąpić w przypadku wskazania w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji obowiązku Emitenta do częściowego, przedterminowego wykupu Obligacji.

Świadczenia pieniężne z tytułu odsetek

Obligacje są oprocentowane od Dnia Emisji wskazanego w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji (włącznie z tym dniem) do Dnia Wykupu wskazanego w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji (z wyłączeniem tego dnia). Odsetki od każdej Obligacji naliczane są dla danego Okresu Odsetkowego i płatne z dołu w każdym Dniu Płatności Odsetek, a w przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji płatne są w Dniu Wcześniejszego Wykupu. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (włącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu tego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).

Wszelkie płatności świadczeń z tytułu oprocentowania Obligacji będą dokonywane na rzecz Obligatariuszy posiadających Obligacje na koniec określonego zgodnie z Warunkami Emisji dnia ustalenia praw bez jakichkolwiek dodatkowych dyspozycji i oświadczeń Obligatariuszy. Podstawą określenia wysokości świadczenia będzie liczba Obligacji zapisanych na Rachunku Papierów Wartościowych Obligatariusza lub przysługujących Obligatariuszowi Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym lub w Rejestrze Sponsora Emisji na koniec ustalonego zgodnie z Warunkami Emisji dnia ustalenia praw.

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

8.8. Nominalna stopa procentowa i zasady dotyczące płatności odsetek

Obligacje są oprocentowane. Oprocentowanie Obligacji danej serii może być stałe albo zmienne. Sposób oprocentowania Obligacji danej serii zostanie określony w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji.

Płatność Odsetek

Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (włącznie z tym dniem). Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązany będzie do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek.

Naliczanie Odsetek

Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy. Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (włącznie z tym dniem) do: (i) Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia), albo (ii) Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (włącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu tego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem). W przypadku, gdy kwota odsetek naliczana ma być za okres krótszy niż pełny Okres Odsetkowy, będzie ona obliczana w oparciu o rzeczywistą liczbę dni w tym okresie licząc od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie z tym dniem) albo – w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego – od Dnia Emisji (włącznie z tym dniem) do Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

Informacje o sposobie i stawce oprocentowania Obligacji (w przypadku Obligacji danej serii o oprocentowaniu zmiennym – o Stopie Bazowej i wysokości lub sposobie ustalenia wysokości Marży), o dniu rozpoczęcia wypłaty Odsetek, o wymaganych terminach płatności Odsetek (czyli o Dniach Płatności Odsetek) dla Obligacji danej serii stanowią informacje oznaczone jako kategoria C w załączniku nr 14 do Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) 2019/980 i nie jest możliwe ich zamieszczenie w Prospekcie. Informacje te będą uzupełnione w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

Wysokość Odsetek

Należną Obligatariuszowi kwotę odsetek od Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

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

gdzie:

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

KW – oznacza Kwotę Wykupu;

O – oznacza Oprocentowanie w ujęciu rocznym;

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

Wynik powyższego działania matematycznego ulega zaokrągleniu matematycznemu do dwóch miejsc po przecinku.

Kwota Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego będzie obliczana przez Agenta Kalkulacyjnego. Agent Kalkulacyjny zawiadomi Emitenta o kwocie Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego. Swoje obowiązki Agent Kalkulacyjny będzie wykonywał w terminach przewidzianych przez Ostateczne Warunki Emisji danej serii Obligacji oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

8.9. Termin zapadalności

Obligacje będą wykupowane w Dniu Wykupu lub w datach wcześniejszego wykupu zgodnie z postanowieniami Podstawowych Warunków Emisji Obligacji i Ostatecznych Warunków Emisji danej serii Obligacji.

Z tytułu wykupu każdej Obligacji w Dniu Wykupu lub odpowiednio w datach wcześniejszego wykupu, Emitent zobowiązany jest do dokonania płatności wartości nominalnej Obligacji wraz z należnymi i niewypłaconymi Odsetkami na rzecz Obligatariuszy, a także wraz z ewentualną Premią należną w przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta (w przypadku jej zastrzeżenia w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji). Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.

Okres zapadalności Obligacji zostanie określony oddzielnie dla każdej serii Obligacji w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji.

Natychmiastowy Wykup przewidziany w Ustawie o Obligacjach

Zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, jeżeli Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenie pieniężne. Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia nie krótszego niż 3 dni, chyba że Ostateczne Warunki Emisji danej serii Obligacji wskażą krótszy okres.

Zgodnie z art. 74 ust. 3 Ustawy o Obligacjach, jeżeli Emitent nie ustanowił zabezpieczeń Obligacji w terminach wynikających z Warunków Emisji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenie pieniężne.

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

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

Realizacja prawa Obligatariuszy do żądania natychmiastowego wykupu Obligacji odbywa się na zasadach określonych w pkt. 11.3 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji.

Prawo Obligatariuszy do żądania wykupu Obligacji przed Dniem Wykupu

W przypadku, gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych w pkt. 11.3.3 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji („Przypadki Naruszenia”), każdy Obligatariusz będzie mógł żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji od dnia, w którym Emitent zawiadomił lub powinien był zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z Podstawowymi Warunkami Emisji Obligacji, do upływu 30 (trzydziestu) dni od daty, w której Obligatariusze zostali poinformowani przez Emitenta o wystąpieniu takiego Przypadku Naruszenia („Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań”). Emitent zobowiązany jest do bezzwłocznego informowania Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczeń i Firmy Inwestycyjnej o jakimkolwiek przypadku wystąpienia Przypadku Naruszenia, gdy taki Przypadek Naruszenia trwać będzie co najmniej 5 (pięć) Dni Roboczych – nie później niż w kolejnym Dniu Roboczym po upływie takiego okresu 5 (pięć) Dni Roboczych od dnia wystąpienia zdarzenia.

Obligacje wskazane w żądaniu Emitent zobowiązany będzie wykupić w terminie 30 (trzydziestu) dni od Dnia Zakończenia Przyjmowania Żądań, z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdy Emitent nie poinformuje Obligatariuszy o wystąpieniu Przypadku Naruszenia przez okres 30 (trzydziestu) dni od dnia, w którym Emitent powinien tego dokonać zgodnie z Podstawowymi Warunkami Emisji Obligacji („Okres Opóźnienia w Powiadomieniu”), Emitent zobowiązany będzie dokonać Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza w odniesieniu do Obligacji objętych danym żądaniem Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza w terminie (i) 15 (piętnaście) Dni Roboczych od dnia upływu Okresu Opóźnienia w Powiadomieniu – w odniesieniu do żądań Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariuszy zgłoszonych w Okresie Opóźnienia w Powiadomieniu, (ii) 15 (piętnaście) Dni

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

Emitent nie będzie zobowiązany do dokonania Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariuszy, jeżeli: (i) Przypadek Naruszenia trwać będzie nie dłużej niż 5 (pięć) Dni Roboczych albo (ii) stan faktyczny stanowiący Przypadek Naruszenia przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte przed datą zgłoszenia żądania wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza przez któregośkolwiek z Obligatariuszy, o czym Emitent zawiadomi Obligatariuszy albo (iii) na wystąpienie Przypadku Naruszenia wyraziło zgodę Zgromadzenie Obligatariuszy w formie uchwały albo (iv) pomimo wystąpienia Przypadku Naruszenia, Zgromadzenie Obligatariuszy podjęło uchwałę o braku zgody na składanie przez Obligatariuszy żądań wcześniejszego wykupu.

Realizacja prawa Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji odbywa się na zasadach określonych w pkt. 11.3 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji.

Prawo Emitenta do wykupu Obligacji przed Dniem Wykupu

Emitent jest uprawniony do żądania wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji danej serii (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupowanych Obligacji danej serii) lub określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich Obligacji danej serii (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości nominalnej Obligacji danej serii, nieprowadzący do umorzenia wykupowanych Obligacji danej serii), w każdym Dniu Roboczym począwszy od pierwszego Dnia Roboczego drugiego Okresu Odsetkowego, a w przypadku złożenia przez Emitenta takiego żądania Obligatariusz ma obowiązek przyjąć od Emitenta świadczenia pieniężne z tego tytułu.

W celu dokonywania wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta, Emitent ma obowiązek zawiadomić Obligatariuszy o takim wcześniejszym wykupie poprzez zamieszczenie stosownego zawiadomienia na stronie internetowej Emitenta (www.joliviacentre.com) nie później niż na 10 (dziesięć) Dni Roboczych przed proponowanym Dniem Wcześniejszego Wykupu. W zawiadomieniu o wcześniejszym wykupie na żądanie Emitenta Emitent określi: (i) Dzień Wcześniejszego Wykupu, (ii) tryb przeprowadzenia wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. czy wcześniejszy wykup nastąpi w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji danej serii czy w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji danej serii, (iii) w przypadku wcześniejszego wykupu w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji danej serii – liczbę Obligacji danej serii podlegających wcześniejszemu wykupowi, (iv) w przypadku wcześniejszego wykupu w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji danej serii – część wartości nominalnej wszystkich Obligacji danej serii podlegających wcześniejszemu wykupowi.

W przypadku, gdy wcześniejszemu wykupowi na żądanie Emitenta podlegać będzie jedynie określona liczbowo część Obligacji danej serii, liczba Obligacji danej serii posiadanych przez danego Obligatariusza podlegająca wcześniejszemu wykupowi na żądanie Emitenta zostanie ustalona zgodnie z pkt. 11.4.4 – 11.4.6 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji.

W Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji Emitent może zastrzec obowiązek zapłaty na rzecz Obligatariuszy Premii z tytułu wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta. Wysokość Premii – w przypadku jej zastrzeżenia – zostanie ustalona zgodnie z postanowieniami Podstawowych Warunków Emisji Obligacji oraz Ostatecznych Warunków Emisji danej serii Obligacji.

Realizacja prawa do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez Emitenta odbywa się na zasadach określonych w pkt. 11.4 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji.

Obligatoryjny, częściowy, wcześniejszy wykup Obligacji

Emitent może w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji postanowić o obowiązkowym, częściowym wcześniejszym wykupie Obligacji danej serii dokonywanym w drodze wykupu określonej liczby Obligacji danej serii (wykup częściowy skutkujący umorzeniem wykupowanych Obligacji danej serii) lub części wartości nominalnej wszystkich Obligacji danej serii (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości nominalnej Obligacji danej serii, nieprowadzący do umorzenia wykupowanych Obligacji danej serii) (Obowiązkowa Amortyzacja).

W przypadku zastrzeżenia w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji obligatoryjnego, częściowego, wcześniejszego wykupu Obligacji, Emitent zobowiązany będzie przeprowadzić taki wcześniejszy częściowy wykup

w Dniach Płatności Odsetek i w wysokości określonej w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji. Obligatoryjny, częściowy wcześniejszy wykup nastąpi poprzez zapłatę odpowiednio całości (w przypadku częściowego wykupu określonej liczby Obligacji danej serii) lub odpowiedniej części (w przypadku częściowego wykupu określonej części wartości nominalnej wszystkich Obligacji danej serii) wartości nominalnej Obligacji powiększonej o Odsetki.

Wykup w ramach Obowiązkowej Amortyzacji nastąpi zgodnie z regulacjami KDPW, na zasadach określonych w pkt. 12 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji.

8.10. Wskaźnik rentowności

Wśród wskaźników obliczających rentowność Obligacji wyróżnia się wskaźnik rentowności nominalnej oraz wskaźnik rentowności bieżącej.

Wskaźnik rentowności nominalnej

Rentowność nominalną Obligacji oblicza się na podstawie następującego wzoru:

$$r_n = \frac{C}{W_n} * 100\%$$

gdzie:

r_n – oznacza rentowność nominalną;

C – oznacza odsetki należne za okres jednego roku;

W_n – oznacza wartość nominalną Obligacji.

Wskaźnik rentowności nominalnej pokazuje stosunek wartości rocznego kuponu odsetkowego do wartości nominalnej Obligacji. Informuje o wysokości stopy zwrotu z inwestycji w Obligację w skali roku na dzień emisji.

Wskaźnik rentowności bieżącej

Rentowność bieżącą Obligacji oblicza się na podstawie następującego wzoru:

$$r_b = \frac{C}{P} * 100\%$$

gdzie:

r_b – oznacza rentowność bieżącą;

C – oznacza odsetki należne za okres jednego roku;

P – oznacza cenę rynkową Obligacji.

Wskaźnik rentowności bieżącej pokazuje stosunek wartości rocznego kuponu odsetkowego do obecnej ceny rynkowej Obligacji. Informuje o wysokości stopy zwrotu z inwestycji w Obligację w skali roku na rynku wtórnym. Należy podkreślić, że wraz ze zmianami ceny rynkowej Obligacji zmianie ulegać będzie również wskaźnik rentowności bieżącej.

Jeżeli znana jest wartość wypłacanych w przyszłości odsetek, wartość Obligacji można obliczyć korzystając z następującego wzoru:

$$P = \frac{C_1}{(1 + YTM)^1} + \frac{C_2}{(1 + YTM)^2} + \dots + \frac{C_n + W_w}{(1 + YTM)^n}$$

gdzie:

P – oznacza wartość Obligacji;

C_1, C_2, C_n – oznacza wielkość strumieni odsetkowych;

W_w – oznacza wartość wykupu;

YTM – oznacza stopę zwrotu w terminie do wykupu;

n – oznacza liczbę okresów odsetkowych.

8.11. Wskazanie reprezentacji posiadaczy dłużnych papierów wartościowych

Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji danej serii lub z Obligacji objętych tym samym kodem ISIN.

Kompetencje oraz zasady zwoływania, odbywania i działania Zgromadzenia Obligatariuszy reguluje Ustawa o Obligacjach oraz Warunki Emisji, w szczególności Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy stanowiący załącznik do Podstawowych Warunków Emisji Obligacji.

W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji.

Emitent nie przewiduje zawarcia umowy o reprezentację z bankiem-reprezentantem w rozumieniu art. 78 Ustawy o Obligacjach.

8.12. Podstawa prawna emisji

Poszczególne serie Obligacji będą emitowane na podstawie: (i) Ustawy o Obligacjach; (ii) uchwały Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 07 sierpnia 2025 r. w sprawie ustanowienia w Spółce V Programu Emisji Obligacji oraz (iii) uchwał Komplementariusza (jako współnika reprezentującego Emitenta) w przedmiocie emisji Obligacji danej serii oraz ustalenia Ostatecznych Warunków Emisji danej serii Obligacji.

8.13. Przewidywana data emisji Obligacji

Intencją Emitenta jest, aby emisja pierwszej serii Obligacji w ramach Programu nastąpiła w trzecim lub czwartym kwartale 2025 r.

8.14. Opis wszystkich ograniczeń w sposobie przenoszenia papierów wartościowych

Do powstania oraz przenoszenia praw z Obligacji stosuje się przepisy Ustawy o Obligacjach oraz przepisy Ustawy o Obrocie dotyczące praw ze zdematerializowanych papierów wartościowych. Z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, Obligacje są zbywalne bez ograniczeń, z zastrzeżeniem, że z przyczyn niezależnych od Emitenta, z uwagi na regulacje ASO, zbywalność Obligacji będzie faktycznie ograniczona w okresie pomiędzy objęciem Obligacji przez Inwestorów, a ich pierwszym notowaniem w Alternatywnym Systemie Obrotu.

Ograniczenia wynikające z Ustawy o Obligacjach

Zgodnie z art. 8 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, po ustaleniu uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu Obligacji, prawa z tej Obligacji nie mogą być przenoszone. Zbycie obligacji wbrew powyższemu zakazowi jest sprzeczne z przepisami ustawy i w konsekwencji tego nieważne. Powyższy zakaz nie ma jednak charakteru bezwzględnego. Mianowicie, jeżeli Emitent nie spełni w terminie przewidzianym w Warunkach Emisji świadczeń z tytułu wykupu Obligacji albo spełni je tylko w części, możliwość przenoszenia praw z Obligacji zostanie przywrócona po upływie tego terminu, z zastrzeżeniem, że prawa z Obligacji nie będą mogły zostać przeniesione na klienta detalicznego w rozumieniu Ustawy o Obrocie (art. 8 ust. 5 Ustawy o Obligacjach). Uprawnionych do świadczeń pieniężnych z tytułu wykupu obligacji, które spełniane są po terminie ich wykupu, ustala się każdorazowo według stanu na drugi dzień roboczy po dniu, w którym kwota świadczenia została przekazana podmiotowi prowadzącemu depozyt papierów wartościowych (art. 8 ust. 4-6 Ustawy o Obligacjach).

Zgodnie z art. 8a Ustawy o Obligacjach, klient detaliczny w rozumieniu art. 3 pkt 39c Ustawy o Obrocie, będący osobą fizyczną, może nabywać obligacje, jeżeli wartość nominalna obligacji nie jest mniejsza niż 40.000 EUR lub równowartość tej kwoty wyrażona w walucie polskiej lub innej, ustalona przy zastosowaniu średniego kursu euro lub średniego kursu tej waluty ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski w dniu podjęcia decyzji emitenta o emisji, przy czym ograniczenie to nie ma zastosowania w przypadku Obligacji, gdyż mają one być przedmiotem wniosku o wprowadzenie ich do obrotu w ASO.

Zgodnie z art. 33a Ustawy o Obligacjach, Oferta publiczna obligacji skierowana do klienta detalicznego w rozumieniu art. 3 pkt 39c ustawy o obrocie instrumentami finansowymi będącego osobą fizyczną, wymaga pośrednictwa firmy inwestycyjnej lub dostawcy usług finansowania społecznościowego.

Zgodnie z art. 42 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, zapis na Obligacje lub przyjęcie propozycji nabycia Obligacji, dokonane pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu, są nieważne.

Emitent może nabywać Obligacje własne jedynie w celu ich umorzenia. Emitent nie może nabywać Obligacji własnych po upływie terminu do spełniania wszystkich zobowiązań z Obligacji określonych w Warunkach Emisji.

Emitent będący w zwłoce z realizacją zobowiązań z Obligacji nie może nabywać własnych Obligacji (art. 76 Ustawy o Obligacjach).

Ograniczenia wynikające z Ustawy o Obrocie i Rozporządzenia MAR

Zgodnie z art. 7a ust. 7b Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy Obligacje danej serii podlegają rejestracji w Ewidencji, do chwili zarejestrowania Obligacji w KDPW (i) umowa zobowiązująca do przeniesienia Obligacji przenosi je z chwilą dokonania wpisu w Ewidencji, wskazującego nabywcę oraz liczbę nabytych przez niego Obligacji; a (ii) w przypadku, gdy nabycie Obligacji nastąpiło na podstawie zdarzenia prawnego powodującego z mocy ustawy ich przeniesienie na nabywcę, Agent Emisji dokonuje wpisu w Ewidencji na żądanie nabywcy.

Zgodnie z art. 19 ust. 1 pkt 2 Ustawy o Obrocie, jeżeli ustawa nie stanowi inaczej, dokonywanie oferty publicznej, subskrypcji lub sprzedaży papierów wartościowych na podstawie tej oferty wymaga, z zastrzeżeniem art. 33a Ustawy o Obligacjach, pośrednictwa firmy inwestycyjnej lub banku państwowego prowadzącego działalność maklerską, z wyjątkiem (i) oferty publicznej, o której mowa w art. 1 ust. 3 i ust. 4 lit. a, b, e oraz h-j Rozporządzenia Prospektowego, (ii) oferty publicznej bankowych papierów wartościowych, o których mowa w Prawie Bankowym oraz (iii) oferty publicznej dokonywanej za pośrednictwem dostawcy usług finansowania społecznościowego.

Zgodnie z art. 19 ust. 11 Rozporządzenia MAR osoba pełniąca obowiązki zarządcze, o której mowa w art. 3 ust. 1 pkt 25 Rozporządzenia MAR, u Emitenta nie może dokonywać żadnych transakcji na swój rachunek ani na rachunek strony trzeciej, bezpośrednio lub pośrednio, dotyczących akcji lub instrumentów dłużnych Emitenta, lub instrumentów pochodnych lub innych związanych z nimi instrumentów finansowych, przez okres zamknięty 30 dni kalendarzowych przed ogłoszeniem śródrocznego raportu finansowego lub sprawozdania na koniec roku rozliczeniowego, które Emitent ma obowiązek podać do wiadomości publicznej zgodnie z: (i) przepisami systemu obrotu, w którym akcje Emitenta są dopuszczone do obrotu; lub (ii) prawem krajowym.

9. ZABEZPIECZENIA OBLIGACJI

9.1. Charakter Zabezpieczenia

Obligacje będą obligacjami zabezpieczonymi w rozumieniu Ustawy o Obligacjach.

Na podstawie Umowy Administrowania Zabezpieczeniami Administrator Zabezpieczeń został ustanowiony administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do zabezpieczenia wszystkich Obligacji emitowanych w ramach Programu w postaci Poręczenia. Szczegółowe zasady wykonywania przez Administratora Zabezpieczeń jego funkcji i podejmowania przez niego czynności, jak również zasady odpowiedzialności Administratora Zabezpieczeń, określone zostały w Umowie Administrowania Zabezpieczeniami.

Zabezpieczeniem łącznie wszystkich Obligacji będzie udzielone przez Poręczyciela na rzecz Administratora Zabezpieczeń, działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy, poręczenie (w rozumieniu art. 876 Kodeksu Cywilnego) za wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta z tytułu Obligacji, w szczególności z tytułu wykupu Obligacji poprzez zapłatę ich wartości nominalnej i należnych Obligatariuszom odsetek, Premii, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów dochodzenia roszczeń pieniężnych wynikających z Obligacji, do łącznej kwoty wynoszącej 150% wartości nominalnej Obligacji wyemitowanych i niewykupionych w ramach Programu, tj. nie więcej niż 225.000.000 zł (dwieście dwadzieścia pięć milionów złotych) lub równowartość tej kwoty wyrażona w euro.

Poręczenie zostanie ustanowione na podstawie zawartej pomiędzy Administratorem Zabezpieczeń a Poręczycielem umowy Poręczenia, której treść będzie zgodna z postanowieniami pkt. 14.2 – 14.7 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji. Umowa Poręczenia zostanie opublikowana (z zastrzeżeniem jej uprzedniego zanonimizowania) na stronie internetowej Emitenta ([www\[.\]oliviacentre\[.\]com](http://www.oliviacentre.com)).

Poręczenie zostanie ustanowione do dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów na Obligacje pierwszej serii emitowanej w ramach Programu.

Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za wykonanie przez Poręczyciela jego zobowiązań z tytułu Poręczenia.

9.2. Zakres Zabezpieczenia

Poręczenie będzie zabezpieczać łącznie wszystkie Obligacje do kwoty równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji, nie wyższej jednak niż 225.000.000 PLN (dwieście dwadzieścia pięć milionów złotych) lub równowartość tej kwoty wyrażona w euro. Poręczyciel będzie odpowiadał z tytułu udzielonego Poręczenia całym swoim majątkiem, z ograniczeniem do ww. kwoty maksymalnej Poręczenia.

Poręczenie zostanie udzielone na okres do dnia prawidłowego spełnienia w całości wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji wyemitowanych w okresie trwania Programu, nie dłużej jednak niż do 31 grudnia 2041 r.

Poręczyciel zobowiązany będzie do spełnienia każdego świadczenia pieniężnego z tytułu Obligacji, w terminie 20 Dni Roboczych od dnia otrzymania przez Poręczyciela od Administratora Zabezpieczeń wezwania do spełnienia takiego świadczenia, jeżeli Emitent takiego świadczenia nie spełni lub spełni je nienależycie pomimo wezwania Emitenta przez Administratora Zabezpieczeń do jego spełnienia w terminie 20 Dni Roboczych od dnia otrzymania przez Emitenta takiego wezwania.

Zaspokojenie z Poręczenia będzie następować z całego majątku Poręczyciela, który w przypadku opóźnienia się przez Emitenta w spełnieniu świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji, odpowiadać będzie za dług Emitenta z tytułu Obligacji jak dłużnik solidarny. Zaspokojenie z Poręczenia będzie następować w drodze wezwania Poręczyciela do zapłaty oraz dalszego dochodzenia roszczeń w przypadku braku zapłaty, w tym w ramach postępowania egzekucyjnego.

Nie jako zabezpieczenie Obligacji, a jako instrument usprawniający dochodzenie przez Administratora Zabezpieczeń roszczeń pieniężnych wobec Poręczyciela z tytułu Poręczenia, Poręczyciel złoży w formie aktu notarialnego i w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji co do zobowiązań Poręczyciela z tytułu Poręczenia, z całego majątku Poręczyciela do maksymalnej kwoty 150% wartości nominalnej Obligacji wyemitowanych w ramach Programu, tj. nie więcej niż 225.000.000 zł (dwieście dwadzieścia pięć milionów złotych) lub równowartość tej kwoty wyrażona w euro („Oświadczenie Poręczyciela

o Poddaniu się Egzekucji”), przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności do 31 grudnia 2041 r., z zastrzeżeniem, że uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności wygaśnie z chwilą spełnienia wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji.

Poręczyciel złoży Oświadczenie Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji po ustanowieniu Poręczenia i do dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów na Obligacje pierwszej serii emitowanej w ramach Programu. Niezwłocznie po złożeniu Oświadczenia Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji jego treść zostanie opublikowana (z zastrzeżeniem jej uprzedniego zanonimizowania) na stronie internetowej Emitenta ([www\[.\]oliviacentre\[.\]com](http://www[.]oliviacentre[.]com)).

9.3. Dokumenty zabezpieczeń

Kopia Umowy Administrowania Zabezpieczeniami stanowi załącznik nr 14.5 do Prospektu.

Umowa będąca podstawą ustanowienia Poręczenia oraz Oświadczenie Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji (z zastrzeżeniem ich anonimizacji), jak również ewentualne dodatkowe dokumenty dotyczące zabezpieczenia Obligacji, będą publikowane na stronie internetowej Emitenta ([www\[.\]oliviacentre\[.\]com](http://www[.]oliviacentre[.]com)).

10. WARUNKI OFERTY

10.1. Warunki, parametry i przewidywany harmonogram Oferty oraz działania wymagane przy składaniu zapisów

10.1.1. Warunki oferty

Na podstawie Prospektu Emitent oferuje Obligacje o maksymalnej łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji nie wyższej niż 150.000.000 PLN (sto pięćdziesiąt milionów złotych) lub równowartość tej kwoty wyrażona w EUR. Obligacje są emitowane w seriach, na warunkach określonych w niniejszym Prospekcie oraz Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji. Emitent przekaze w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji m.in. następujące parametry danej serii Obligacji:

- a) oznaczenie serii,
- b) liczba oferowanych Obligacji, przy czym w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji Emitent może zastrzec swoje uprawnienie do zwiększenia wskazanej w tych Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji liczby Obligacji będących przedmiotem danej emisji jeżeli łączna liczba Obligacji, na które Inwestorzy złożą zapisy, będzie większa od wskazanej w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji podstawowej liczby Obligacji będących przedmiotem danej emisji. W przypadku zastrzeżenia ww. uprawnienia, w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji Emitent wskaże jednocześnie: (i) maksymalną wielkość, do której Emitent jest uprawniony zwiększyć liczbę Obligacji będących przedmiotem danej emisji oraz (ii) maksymalny termin, w którym Emitent może skorzystać z ww. uprawnienia,
- c) waluta emisji Obligacji,
- d) wartość nominalna jednej Obligacji,
- e) łączna wartość nominalna Obligacji, z zastrzeżeniem opisanego powyżej uprawnienia Emitenta do zwiększenia wskazanej w tych Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji liczby Obligacji (a tym samym ich łącznej wartości nominalnej) będących przedmiotem danej emisji,
- f) cena emisyjna jednej Obligacji,
- g) sposób oprocentowania Obligacji, tj. stopa procentowa dla Obligacji o stałym oprocentowaniu albo Stopa Bazowa i Marża dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu,
- h) zastosowanie i tryb Obowiązkowej Amortyzacji,
- i) cel emisji – w przypadku jego określenia,
- j) planowany przez Emitenta sposób przeznaczenia wpływów netto z emisji Obligacji;
- k) minimalna wielkość zapisu na Obligacje,
- l) miejsca przyjmowania zapisów na Obligacje,
- m) tryb rejestracji Obligacji,
- n) termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów na Obligacje,
- o) termin zakończenia przyjmowania zapisów na Obligacje,
- p) przewidywany termin (warunkowego) przydziału Obligacji,
- q) przewidywany Dzień Emisji,
- r) przewidywany termin podania wyników Oferty do publicznej wiadomości,
- s) przewidywany termin wprowadzenia Obligacji do obrotu w ASO.

Informacje zawarte w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji powinny być analizowane łącznie z informacjami zawartymi w Prospekcie wraz z jego suplementami i komunikatami aktualizującymi do Prospektu.

Poszczególne serie Obligacji są oferowane w drodze oferty publicznej przeprowadzanej wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, na podstawie Prospektu zatwierdzonego przez KNF. Prospekt jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem (w rozumieniu Ustawy o Ofercie) sporządzonym na potrzeby Oferty, zawierającym informacje na temat Emitenta, Poręczyciela, Obligacji i Oferty. Niektóre informacje o warunkach oferty objęte

niniejszym rozdziałem stanowią informacje oznaczone jako kategoria C w załączniku nr 14 do Rozporządzenia 2019/980 i nie są możliwe do uwzględnienia w Prospekcie. Informacje te będą uzupełnione w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

Poszczególne serie Obligacji w ramach Programu emitowane będą na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 07 sierpnia 2025 r. w sprawie ustanowienia w Spółce V Programu Emisji Obligacji oraz uchwał zarządu Komplementariusza (jako współnika reprezentującego Emitenta) w przedmiocie emisji Obligacji danej serii oraz ustalenia Ostatecznych Warunków Emisji danej serii Obligacji.

Ostateczne Warunki Emisji danej serii Obligacji będą każdorazowo dla Obligacji danej serii podawane przez Emitenta do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta (www.oliviacentre.com) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej (www.noblesecurities.pl), w terminie umożliwiającym Inwestorom zapoznanie się z ich treścią, nie później jednak niż przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii. Jeżeli taki obowiązek wynikać będzie z obowiązujących przepisów prawa, Ostateczne Warunki Emisji danej serii Obligacji będą przekazywane przez Emitenta do publicznej wiadomości także w drodze raportu bieżącego.

Firma Inwestycyjna oferując Obligacje będzie przestrzegać i stosować się do postanowień przepisów prawa dotyczących oferowania instrumentów finansowych, w tym w szczególności właściwych przepisów wynikających z implementacji do polskiego porządku prawnego postanowień Dyrektywy MiFID II oraz Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 listopada 2024 r. w sprawie trybu i warunków postępowania firm inwestycyjnych, banków państwowych prowadzących działalność maklerską, banków, o których mowa w art. 70 ust. 2 ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, oraz banków powierniczych, a także do zaleceń KNF zamieszczonych w „Komunikacie KNF w sprawie oferowania obligacji” z dnia 29 maja 2018 r. Zgodnie z wymogami przepisów prawa, o których mowa powyżej:

- a) Firma Inwestycyjna dokonuje oceny odpowiedniości i adekwatności instrumentów oferowanych swoim klientom oraz, że dokonując takiej oceny, Firma Inwestycyjna będzie brać pod uwagę indywidualną sytuację klientów, ich wiedzę i doświadczenie na rynku finansowym;
- b) na podstawie informacji o kliencie Firma Inwestycyjna dokona przypisania klientowi właściwej dla niego grupy docelowej;
- c) jeśli w stosunku do danego klienta Obligacje znajdą się poza grupą docelową, do której został przypisany, pracownicy Firmy Inwestycyjnej nie będą oferować mu nabycia obligacji, z wyjątkiem sytuacji, w której nabycie lub objęcie nastąpi wyłącznie z inicjatywy klienta, o ile jest to zgodne z regulacjami wewnętrznymi Firmy Inwestycyjnej;
- d) w przypadku, gdy Obligacje znajdą się w negatywnej grupie docelowej konkretnego klienta, oferowanie Obligacji temu klientowi będzie niedozwolone.

Na potrzeby przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii Firma Inwestycyjna może utworzyć konsorcjum dystrybucyjne.

10.1.2. Okres, wraz z ewentualnymi zmianami, w trakcie którego oferta będzie dostępna oraz opis procedury składania zapisów

Terminy obowiązywania oferty

Emitent może oferować Obligacje w okresie ważności Prospektu. Termin ważności Prospektu wynosi 12 (dwanaście) miesięcy od daty jego zatwierdzenia, pod warunkiem że został uzupełniony stosownymi suplementami wymaganymi zgodnie z art. 23 Rozporządzenia Prospektowego.

Oferta publiczna Obligacji w ramach Prospektu może trwać po upływie okresu ważności Prospektu wyłącznie wtedy, gdy przed upływem takiego okresu ważności zostanie zatwierdzony i opublikowany kolejny prospekt podstawowy obejmujący trwającą ofertę.

Termin przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii będzie ustalany odrębnie dla każdej serii Obligacji i podawany do publicznej wiadomości w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji dotyczących tej serii Obligacji.

Zgodnie z art. 43 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, termin do zapisywania się na Obligacje nie może być dłuższy niż 3 miesiące od dnia rozpoczęcia danej emisji.

Okres przyjmowania zapisów dla Obligacji danej serii może zostać skrócony w przypadku, gdy Inwestorzy złożą zapisy na liczbę Obligacji większą od łącznej liczby Obligacji oferowanych w danej serii. Informacja o skróceniu okresu przyjmowania zapisów zostanie podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta (www.joliviacentre.com) oraz (dodatkowo, w celach informacyjnych) na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej (www.noblesecurities.pl).

Emitent może również przedłużyć okres przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii, z zastrzeżeniem, że okres ten nie może być dłuższy niż 3 miesiące od dnia rozpoczęcia danej emisji. Informacja o przedłużeniu terminu składania zapisów na daną serię zostanie podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta (www.joliviacentre.com) oraz (dodatkowo, w celach informacyjnych) na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej (www.noblesecurities.pl).

Zgodnie z art. 43 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, przydział Obligacji danej serii dokonywany będzie nie później niż w terminie 2 tygodni od dnia zakończenia zapisów na Obligacje danej serii, zgodnie z zasadami określonymi w Prospekcie.

Odstąpienie od Oferty danej serii Obligacji

Emitent może podjąć w każdym czasie decyzję o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji po konsultacji z Firmą Inwestycyjną. Jeżeli odstąpienie od przeprowadzenia Oferty nastąpi przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii od Inwestorów, Emitent nie będzie zobowiązany do podania powodów takiego odstąpienia. Od dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów od Inwestorów do dnia przydziału Obligacji, Emitent, po konsultacji z Firmą Inwestycyjną, może odstąpić od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji, przy czym takie odstąpienie może nastąpić z powodów, które w ocenie Emitenta są powodami ważnymi, przy czym do ważnych powodów można zaliczyć w szczególności:

- a) nagłe lub nieprzewidywalne zmiany w sytuacji ekonomiczno-politycznej w Polsce lub w innym kraju, które mogłyby mieć istotny negatywny wpływ na rynki finansowe, gospodarkę Polski, Ofertę danej serii Obligacji (np. zamachy terrorystyczne, wojny, katastrofy ekologiczne, powodzie);
- b) nagłe i nieprzewidywalne zmiany o innym charakterze niż wskazane w punkcie powyżej mogące mieć istotny negatywny wpływ na działalność Grupy Poręczyciela lub mogące skutkować poniesieniem przez Grupę Poręczyciela istotnej szkody lub istotnym zakłóceniem jej działalności;
- c) istotna negatywna zmiana dotycząca działalności, sytuacji finansowej lub wyników operacyjnych Grupy Poręczyciela;
- d) zawieszenie lub istotne ograniczenie obrotu papierami wartościowymi w ASO lub na innych rynkach giełdowych w przypadku, gdy mogłoby to mieć istotny negatywny wpływ na Ofertę danej serii Obligacji; lub
- e) nagłe i nieprzewidywalne zmiany mające bezpośredni, istotny i negatywny wpływ na funkcjonowanie Grupy Poręczyciela.

Informacja o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji zostanie podana do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta (www.joliviacentre.com) oraz (dodatkowo, w celach informacyjnych) na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej (www.noblesecurities.pl). W sytuacji, gdy zdaniem Emitenta odstąpienie od Oferty danej serii Obligacji mogłoby stanowić istotny czynnik wpływający na ocenę Obligacji, w szczególności, gdy na skutek odstąpienia od Oferty Emitent będzie pozbawiony możliwości zapewnienia finansowania swojej działalności, informacja o takim odstąpieniu zostanie przekazana do publicznej wiadomości w formie suplementu do Prospektu oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta (www.joliviacentre.com) oraz (dodatkowo, w celach informacyjnych) na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej (www.noblesecurities.pl).

W przypadku odstąpienia od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji, złożone zapisy na Obligacje danej serii zostaną uznane za nieważne, a postawione do dyspozycji środki zostaną zwrócone w sposób określony w formularzu zapisu, bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań nie później niż 10 dni po dacie ogłoszenia o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji.

Zawieszenie Oferty

Emitent, w uzgodnieniu z Firmą Inwestycyjną, może w każdym czasie postanowić o zawieszeniu Oferty Obligacji danej serii przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje od Inwestorów. Warunkiem podjęcia decyzji o zawieszeniu jest uznanie takiego działania za uzasadnione i zgodne z interesem Emitenta. Od dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów od inwestorów do dnia przydziału Obligacji danej serii Emitent, w uzgodnieniu z Firmą inwestycyjną, może podjąć decyzję o zawieszeniu przeprowadzenia Oferty Obligacji danej serii tylko z powodów, które (w ocenie Spółki) są powodami ważnymi. Do ważnych powodów można zaliczyć w szczególności:

- a) nagle lub nieprzewidywalne zmiany w sytuacji ekonomiczno-politycznej w Polsce lub w innym kraju, które mogłyby mieć istotny negatywny wpływ na rynki finansowe, gospodarkę Polski lub ofertę danej serii Obligacji (np. zamachy terrorystyczne, wojny, katastrofy ekologiczne, powodzie); lub
- b) nagle i nieprzewidywalne zmiany o innym charakterze niż wskazane w punkcie powyżej mogące mieć istotny negatywny wpływ na działalność Grupy Poręczyciela lub mogące skutkować poniesieniem przez Grupę Poręczyciela istotnej szkody lub istotnym zakłóceniem jej działalności; lub
- c) istotną negatywną zmianę dotyczącą działalności, sytuacji finansowej lub wyników operacyjnych Grupy Poręczyciela; lub
- d) zawieszenie lub istotne ograniczenie obrotu papierami wartościowymi w ASO lub na innych rynkach giełdowych w przypadku, gdy mogłoby to mieć istotny negatywny wpływ na Ofertę danej serii Obligacji; lub
- e) nagle i nieprzewidywalne zmiany mające bezpośredni, istotny i negatywny wpływ na funkcjonowanie Grupy Poręczyciela.

Jeżeli decyzja o zawieszeniu Oferty Obligacji danej serii zostanie podjęta przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii, informacja w tym zakresie zostanie udostępniona do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta (www.ljoliviacentre.com) oraz (dodatkowo, w celach informacyjnych) na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej (www.noblesecurities.pl).

W przypadku podjęcia decyzji o zawieszeniu Oferty Obligacji danej serii po rozpoczęciu przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii, informacja w tym zakresie zostanie udostępniona do publicznej wiadomości raportem bieżącym Emitenta oraz w formie suplementu do Prospektu. W takim przypadku, złożone zapisy oraz dokonane wpłaty pozostaną skuteczne, natomiast inwestorzy będą uprawnieni do uchylenia się od skutków prawnych złożonych zapisów, poprzez złożenie podmiotowi biorącemu udział w Ofercie, który przyjął zapis na Obligacje, stosownego oświadczenia w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od dnia udostępnienia do publicznej wiadomości decyzji o zawieszeniu Oferty, o ile Spółka nie wyznaczy terminu dłuższego. Szczegółowe zasady odstąpienia od zapisu będą każdorazowo przedstawiane w suplementach.

Opis procedury składania zapisów

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

Oferta obowiązuje jedynie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Zapisy na Obligacje przyjmowane będą wyłącznie od tych Inwestorów, którzy w chwili składania zapisów posiadają otwarte Rachunki Papierów Wartościowych lub Rachunki Zbiornicze, chyba że Emitent wskaże w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji możliwość zapisania takich Obligacji również w Rejestrze Sponsora Emisji.

Zapis na Obligacje może zostać złożony przez Inwestora, działającego osobiście (w przypadku Inwestorów niebędących osobami fizycznymi – działających przez osoby uprawnione do ich reprezentacji) lub – o ile dopuszcza to regulamin podmiotu przyjmującego zapis – przez pełnomocnika. Procedurę składania zapisów na Obligacje za pośrednictwem pełnomocnika oraz wymogi formalne pełnomocnictwa określają regulaminy Firmy Inwestycyjnej lub innych podmiotów biorących udział w Ofercie, za pośrednictwem których składany jest zapis. W przypadku składania zapisu przez pełnomocnika z treści pełnomocnictwa powinno wynikać umocowanie do dokonania takiej czynności. W celu uzyskania informacji na temat szczegółowych zasad składania zapisów, w szczególności na temat: (i) warunków wymaganych przy składaniu zapisów przez przedstawicieli ustawowych, pełnomocników lub inne osoby działające w imieniu Inwestorów, oraz (ii) możliwości składania zapisów w innej

formie niż pisemna, potencjalni Inwestorzy powinni skontaktować się z Firmą Inwestycyjną lub innym podmiotem biorącym udział w Ofercie, w którym zamierzają złożyć zapis.

Zapisy na Obligacje mogą być składane w formie pisemnej (na formularzach zapisu udostępnianych w miejscach przyjmowania zapisów) lub w postaci elektronicznej (o ile złożenie zapisu na Obligacje w postaci elektronicznej jest dopuszczalne zgodnie z wewnętrznymi regulacjami podmiotu biorącego udział w Ofercie, za pośrednictwem którego składany jest zapis). Dopuszcza się składanie zapisów na Obligacje osobiście, korespondencyjnie oraz z wykorzystaniem zdalnych środków komunikacji (tj. w szczególności telefonicznie lub z wykorzystaniem Internetu), o ile jest to zgodne z zasadami stosowanymi przez podmiot biorący udział w Ofercie, za pośrednictwem którego składany jest zapis na Obligacje.

Inwestor jest uprawniony do złożenia więcej niż jednego zapisu na Obligacje danej serii.

Inwestor jest zobowiązany do wskazania w formularzu zapisu na Obligacje danej serii pełnego numeru Rachunku Papierów Wartościowych lub właściwego Rachunku Zbiorczego do deponowania oraz dokładnej nazwy podmiotu prowadzącego ten rachunek na potrzeby rozliczenia płatności, z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdy zgodnie z Ostatecznymi Warunkami Emisji danej serii Obligacji dopuszczalne będzie zapisanie takich Obligacji w Rejestrze Sponsora Emisji, Inwestor może wskazać w formularzu zapisu chęć skorzystania z ww. rejestru. W sytuacji, gdy Inwestor nie wskaże w formularzu zapisu na Obligacje danej serii pełnego numeru Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczego oraz dokładnej nazwy podmiotu prowadzącego ten rachunek na potrzeby rozliczenia płatności (lub w przypadku, gdy taka możliwość została wskazana w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji – zamiaru zapisania Obligacji danej serii w Rejestrze Sponsora Emisji), takie Obligacje danej serii nie zostaną przydzielone Inwestorowi.

Jeżeli Ostateczne Warunki Emisji danej serii Obligacji udostępnione do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji nie zawierają odmiennych postanowień, zapisy składane przez Inwestorów Instytucjonalnych przyjmowane będą pod warunkiem, że na rzecz danego Inwestora Instytucjonalnego Firma Inwestycyjna lub dany członek konsorcjum dystrybucyjnego świadczy usługi w zakresie przyjmowania i przekazywania zleceń, przy czym:

- zapisy składane przez Inwestorów Instytucjonalnych będących: (i) członkami konsorcjum dystrybucyjnego, (ii) podmiotami z grupy kapitałowej, do której należy dany członek konsorcjum dystrybucyjnego, (iii) bankami spółdzielczymi, (iv) podmiotami, na rzecz których dany członek konsorcjum dystrybucyjnego lub podmiot należący do grupy kapitałowej członka konsorcjum dystrybucyjnego świadczy usługę zarządzania portfelami, w skład których wchodzi jeden lub większa liczba instrumentów finansowych, mogą być przyjmowane przez Firmę Inwestycyjną lub przez danego członka konsorcjum dystrybucyjnego, a
- zapisy składane przez pozostałych Inwestorów Instytucjonalnych będą przyjmowane wyłącznie przez Firmę Inwestycyjną.

Zapisy na Obligacje składane przez towarzystwa funduszy inwestycyjnych odrębnie na rzecz poszczególnych funduszy inwestycyjnych zarządzanych przez to towarzystwo funduszy inwestycyjnych, stanowią, w rozumieniu Prospektu, zapisy odrębnych Inwestorów.

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

Zapisy składane przez Inwestorów Indywidualnych przyjmowane będą w punktach obsługi klienta Firmy Inwestycyjnej lub innych niż Firma Inwestycyjna podmiotów biorących udział w Ofercie wchodzących w skład konsorcjum dystrybucyjnego. Szczegółowa lista podmiotów biorących udział w Ofercie oraz ich punktów obsługi klienta, w których przyjmowane będą zapisy, zostanie podana do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii na stronie internetowej Emitenta (www.joliviacentre.com) oraz (dodatkowo, w celach informacyjnych) na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej (www.noblesecurities.pl).

Uchylenie się od skutków złożonego zapisu

W sytuacji, o której mowa w art. 23 ust. 2 Rozporządzenia Prospektowego, w przypadku, gdy suplement, o którym mowa w art. 23 ust. 1 Rozporządzenia Prospektowego, jest udostępniany do publicznej wiadomości po rozpoczęciu subskrypcji, osoba, która złożyła zapis przed udostępnieniem suplementu, może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu, pod warunkiem, że nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność odnosząca się do informacji zawartych w Prospekcie, które mogą wpłynąć na ocenę Obligacji,

wystąpiły lub zostały zauważone przed zakończeniem oferty Obligacji danej serii. Uchylenie się od skutków prawnych zapisu następuje przez oświadczenie złożone podmiotowi biorącemu udział w Ofercie, który przyjął zapis na Obligację, w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od dnia udostępnienia suplementu, o ile Emitent nie wyznaczy terminu dłuższego. Szczegółowe zasady odstąpienia od zapisu będą każdorazowo przedstawiane w suplementach. W związku z powyższym Emitent może dokonać przydziału Obligacji nie wcześniej niż po upływie terminu do uchylenia się przez Inwestora od skutków prawnych złożonego zapisu.

W przypadku uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu podmiot, który przyjął zapis, zwróci Inwestorowi wpłaconą kwotę, zgodnie z procedurami tego podmiotu, w terminie do dziesięciu dni roboczych, bez żadnych odsetek lub odszkodowań.

10.1.3. Opis możliwości dokonania redukcji zapisów oraz sposób zwrotu kwot nadpłaconych przez składających zapisy

W Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji Emitent może zastrzec swoje uprawnienie do zwiększenia wskazanej w tych Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji liczby Obligacji będących przedmiotem danej emisji jeżeli łączna liczba Obligacji, na które Inwestorzy złożą zapisy, będzie większa od wskazanej w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji liczby Obligacji będących przedmiotem danej emisji.

W przypadku zastrzeżenia w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji powyższego uprawnienia, jeżeli łączna liczba Obligacji danej serii, na które Inwestorzy złożą zapisy, będzie większa od wskazanej w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji liczby Obligacji będących przedmiotem danej emisji, Emitent będzie miał prawo do zwiększenia liczby oferowanych Obligacji w liczbie nie większej niż wskazana w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji. W dalszej kolejności zapisy Inwestorów będą podlegać redukcji na zasadach wskazanych w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji, a w braku takiego wskazania, Emitent przydzieli Obligacje danej serii zgodnie z zasadą proporcjonalnej redukcji zapisów na Obligacje.

W przypadku niezastrzeżenia w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji powyższego uprawnienia lub nieskorzystania przez Emitenta z tego uprawnienia pomimo jego zastrzeżenia w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji, jeżeli łączna liczba Obligacji danej serii, na które Inwestorzy złożą zapisy, będzie większa od wskazanej w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji liczby Obligacji będących przedmiotem danej emisji, zapisy Inwestorów będą podlegać redukcji na zasadach wskazanych w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji, a w braku takiego wskazania, Emitent przydzieli Obligacje danej serii zgodnie z zasadą proporcjonalnej redukcji zapisów na Obligacje.

Ułamkowe części Obligacji nie będą przydzielane. Liczba przydzielanych w wyniku redukcji Obligacji danej serii będzie zaokrąglana w dół do liczby całkowitej, a pozostające po dokonaniu redukcji pojedyncze Obligacje danej serii zostaną przydzielone kolejno tym Inwestorom, których zapisy zostały objęte redukcją i którzy złożyli zapisy na kolejno największe liczby Obligacji danej serii.

Zapis opiewający na liczbę Obligacji danej serii większą niż maksymalna wielkość zapisu, jest ważny w liczbie równej maksymalnej wielkości zapisu.

Zwraca się uwagę, iż w szczególnych przypadkach, przykładowo, w razie znacznej redukcji zapisów na Obligacje danej serii przy jednocześnie niewielkim zapisie na Obligacje danej serii złożonym przez Inwestora, powodującym, iż liczba Obligacji wynikająca z alokacji będzie mniejsza niż jedna Obligacja danej serii, Inwestorowi nie zostanie przydzielona ani jedna Obligacja danej serii.

Przydzielenie Obligacji w mniejszej liczbie niż deklarowana w zapisie nie daje podstaw do odstąpienia od zapisu. W przypadku nieprzydzielenia Inwestorowi całości lub części Obligacji danej serii, na które złożył zapis na skutek redukcji zapisów, złożenia przez Inwestora nieważnego zapisu lub niedojścia emisji danej serii Obligacji do skutku, wpłacona przez Inwestora kwota zostanie mu zwrócona w sposób określony w formularzu zapisu na Obligacje w terminie do 14 dni bez żadnych odsetek lub odszkodowań.

10.1.4. Szczegółowe informacje na temat minimalnej lub maksymalnej wielkości zapisu (wyrażonej jako liczba papierów wartościowych lub łączna kwota przeznaczona na inwestycję)

Ostateczne Warunki Emisji danej serii Obligacji mogą wskazywać szczegółowe informacje na temat minimalnej i maksymalnej wielkości pojedynczego zapisu, przy czym w każdym przypadku pojedynczy zapis złożony przez Inwestora nie może opiewać na mniej niż 1 (jedną) Obligację danej serii i nie więcej niż na maksymalną liczbę Obligacji oferowanych do nabycia w danej serii.

W przypadku określenia w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji minimalnej wielkości pojedynczego zapisu, taka minimalna wielkość pojedynczego zapisu ma zastosowanie wyłącznie do pierwszego zapisu składanego przez danego Inwestora.

W przypadku braku określenia maksymalnej wielkości zapisu, zapis na większą liczbę Obligacji niż liczba Obligacji emitowanych w ramach danej serii zostanie uznany za zapis na maksymalną liczbę Obligacji emitowanych w ramach danej serii.

10.1.5. Sposób i terminy opłacenia papierów wartościowych oraz ich dostawy

Zapis składany przez Inwestora Indywidualnego powinien być opłacony w pełnej wysokości wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętej zapisem i ceny emisyjnej powiększonej o ewentualną prowizję maklerską Firmy Inwestycyjnej lub innego podmiotu pośredniczącego w Ofercie. Wpłaty na Obligacje powinny być wnoszone w walucie, w której Obligacje danej serii są denominowane. Emitent może przewidzieć w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji możliwość opłacenia ceny emisyjnej takich Obligacji danej serii w drodze zaliczenia na jej poczet wierzytelności inwestora z tytułu dokonywanego przez Emitenta wykupu lub nabycia w celu umorzenia posiadanych przez inwestora obligacji Emitenta.

Zapis składany przez Inwestora Instytucjonalnego powinien być opłacony:

- a) w pełnej wysokości wynikającej z iloczynu liczby Obligacji, określonej w informacji o wstępnej alokacji przekazanej Inwestorowi Instytucjonalnemu przez Firmę Inwestycyjną (lub podmiot pośredniczący w Ofercie, który przyjął od niego zapis) i ceny emisyjnej, poprzez: (i) złożenie prawidłowych zleceń rozrachunku przez będącego uczestnikiem bezpośrednim KDPW Inwestora Instytucjonalnego lub podmiot prowadzący jego Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy, oraz (ii) udostępnienie środków niezbędnych do rozliczenia i rozrachunku przez KDPW nabycia przez Inwestora Instytucjonalnego Obligacji w liczbie określonej w informacji o przydziale doręczzonej Inwestorowi Instytucjonalnemu przez Firmę Inwestycyjną (lub podmiot pośredniczący w Ofercie, który przyjął od niego zapis) w imieniu Emitenta; lub
- b) w pełnej wysokości wynikającej z iloczynu liczby Obligacji danej serii objętych zapisem i ceny emisyjnej, powiększonej o ewentualną prowizję maklerską podmiotu, za pośrednictwem którego składany jest zapis, najpóźniej w chwili składania zapisu na Obligacje danej serii poprzez zdeponowanie odpowiedniej kwoty środków pieniężnych na rachunku pieniężnym przypisanym do Rachunku Papierów Wartościowych należącego do Inwestora, prowadzonym przez podmiot uczestniczący w Ofercie, za pośrednictwem którego składany jest zapis lub w formie przelewów na wskazany rachunek bankowy prowadzony przez podmiot uczestniczący w Ofercie, za pośrednictwem którego zapis jest składany;

z zastrzeżeniem, że w przypadku emisji Obligacji z udziałem Pośrednika Rejestracyjnego lub Agenta Emisji, tj. w trybie innym niż tryb zleceń rozrachunku przez KDPW (*delivery versus payment*), zapis składany przez Inwestora Instytucjonalnego może być opłacony wyłącznie w sposób określony w lit. b) powyżej.

Wpłata Inwestora Indywidualnego w niepełnej wysokości oznacza, iż zapis jest ważny, z zastrzeżeniem, że w trakcie dokonywania przydziału Obligacji danej serii podstawą do przydziału będzie liczba Obligacji, za które została dokonana pełna wpłata. Brak wpłat na Obligacje danej serii w wyżej określonym terminie powoduje nieważność całego zapisu.

Wpłaty na Obligacje nie są oprocentowane i w przypadku zwrotu części lub całej wpłaconej kwoty, Inwestorowi nie przysługują odsetki ani odszkodowanie.

W celu uzyskania informacji na temat szczegółowych zasad składania zapisów, potencjalni Inwestorzy powinni skontaktować się z podmiotem biorącym udział w Ofercie, za pośrednictwem którego zamierzają złożyć zapis na Obligacje.

Nabycie Obligacji danej serii nastąpi w wyniku:

- w przypadku emisji Obligacji z udziałem Agenta Technicznego – rejestracji Obligacji danej serii w KDPW dokonanej zgodnie z § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW na podstawie zgodnych prawidłowych zleceń rozrachunku. Rejestracja Obligacji danej serii zgodnie z § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW będzie mogła nastąpić pod warunkiem uprzedniego podjęcia przez GPW stosownej uchwały w sprawie wprowadzenia Obligacji danej serii do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, albo

- w przypadku emisji Obligacji z udziałem Pośrednika Rejestracyjnego – rejestracji Obligacji w KDPW, która będzie mogła nastąpić pod warunkiem uprzedniego podjęcia przez GPW stosownej uchwały w sprawie wprowadzenia Obligacji danej serii do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, albo
- w przypadku emisji Obligacji z udziałem Agenta Emisji – zapisania w Ewidencji; następnie Agent Emisji będzie zobowiązany w terminie 2 (dwa) Dni Roboczych od dnia utworzenia Ewidencji do dokonania rejestracji Obligacji danej serii w KDPW.

Obligacje zostaną zarejestrowane na Rachunkach Papierów Wartościowych lub Rachunkach Zbiorczych lub – w przypadku zastrzeżenia takiej możliwości w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji – w Rejestrze Sponsora Emisji, zgodnie ze złożonymi dyspozycjami Inwestorów wskazanymi w formularzach zapisów.

Emitent w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji określi tryb w jakim będą rejestrowane Obligacje danej serii.

10.1.6. Pełny opis sposobu oraz daty podania wyników oferty do publicznej wiadomości

Po dokonaniu przydziału Obligacji danej serii, w terminie do dwóch tygodni od dnia zakończenia przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii, informacja o wyniku Oferty danej serii Obligacji oraz stopie redukcji zostanie opublikowana przez Emitenta raportem bieżącym oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www\[.\]oliviacentre\[.\]com](http://www.oliviacentre.com)) oraz (dodatkowo, w celach informacyjnych) na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www\[.\]noblesecurities\[.\]pl](http://www.noblesecurities.pl)).

10.1.7. Procedura wykonania praw pierwokupu, zbywalność praw poboru oraz sposób postępowania z prawami poboru, których nie wykonano

Z emisją Obligacji nie jest związane jakiekolwiek prawo pierwokupu.

10.2. Zasady dystrybucji i przydziału

10.2.1. Kategorie potencjalnych inwestorów, którym oferowane są papiery wartościowe

Oferta Obligacji emitowanych w ramach Programu będzie prowadzona jedynie na terenie Rzeczypospolitej Polskiej. Osobami będącymi zarówno rezydentami, jak i nierezydentami w rozumieniu przepisów Prawa Dewizowego uprawnionymi do składania zapisów na Obligacje są: (i) osoby fizyczne, (ii) osoby prawne, oraz (iii) jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, którym ustawa przyznaje zdolność prawną, z zastrzeżeniem ograniczeń wskazanych w pkt. 10.5 Prospektu. Emitent zamierza oferować swoje Obligacje zarówno Inwestorom Indywidualnym, jak i Inwestorom Instytucjonalnym. Nierezydenci zamierzający złożyć zapis na Obligacje powinni zapoznać się z odpowiednimi przepisami kraju swego pochodzenia oraz Prawa dewizowego.

10.2.2. Procedura zawiadamiania składających zapisy o ilości przydzielonych papierów wartościowych wraz ze wskazaniem, czy dopuszczalne jest rozpoczęcie obrotu, zanim dokonano wspomnianego zawiadomienia

Inwestorzy będą zawiadamiani o liczbie przydzielonych im Obligacji danej serii zgodnie z wewnętrznymi regulacjami podmiotu przyjmującego zapis na Obligacje, przy czym w przypadku emisji Obligacji danej serii z udziałem Agenta Technicznego (tj. w trybie zgodnych zleceń rozrachunku przez KDPW (*delivery versus payment*)) Inwestorzy Instytucjonalni zostaną zawiadomieni przez podmiot przyjmujący ich zapis na Obligacje o liczbie Obligacji wstępnie im alokowanych, w celu umożliwienia im opłacenia zapisu.

Rozpoczęcie obrotu Obligacjami danej serii nie jest uzależnione od poinformowania Inwestorów o liczbie przydzielonych Obligacji.

10.3. Cena Obligacji

Cena emisyjna jednej Obligacji danej serii zostanie określona w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji i podana do publicznej wiadomości wraz z Ostatecznymi Warunkami Emisji danej serii Obligacji. Emitent może określić w Ostatecznych Warunkach Emisji cenę emisyjną równą wartości nominalnej, wyższą od wartości nominalnej, niższą od wartości nominalnej albo cenę emisyjną różną w ramach danej serii Obligacji. Ostateczna cena emisyjna jednej Obligacji nie będzie wyższa niż cena maksymalna wynosząca 110% wartości nominalnej jednej Obligacji.

10.4. Plasowanie i gwarantowanie

10.4.1. Nazwa i adres koordynatora(-ów) całości oferty i jej poszczególnych części oraz, w zakresie znanym emitentowi lub Firmie Inwestycyjnej, podmiotów zajmujących się plasowaniem oferty w różnych krajach, w których ma ona miejsce

Podmiotem świadczącym na rzecz Emitenta usługę oferowania zgodnie z Ustawą o Obrocie jest Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Prosta 67, 00-838 Warszawa. Dla poszczególnych serii Obligacji wyemitowanych w ramach Programu może zostać utworzone konsorcjum dystrybucyjne. Emitent nie przewiduje koordynowania części Oferty przez inne podmioty ani plasowania Oferty w innych krajach niż Rzeczpospolita Polska. Informacja o miejscach przyjmowania zapisów zostanie udostępniona w ogłoszeniu zamieszczonym w formie elektronicznej na stronie internetowej Emitenta ([www\[.\]oliviacentre\[.\]com](http://www.oliviacentre.com)) oraz (dodatkowo, w celach informacyjnych) na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www\[.\]noblesecurities\[.\]pl](http://www.noblesecurities.pl)).

10.4.2. Nazwy i adresy upoważnionych płatników i podmiotów świadczących usługi depozytowe w każdym kraju

Płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa, a także za pośrednictwem podmiotów prowadzących Rachunki Papierów Wartościowych lub Rachunki Zbiorcze lub Rejestr Sponsora Emisji, na których zapisane są Obligacje. Jedynym podmiotem świadczącym usługi depozytowe będzie KDPW.

10.4.3. Nazwa i adres podmiotów, które podjęły się gwarantowania emisji na zasadach subemisji usługowej, oraz nazwa i adres podmiotów, które podjęły się plasowania oferty bez wiążącego zobowiązania lub na zasadzie "dołożenia wszelkich starań". Wskazanie istotnych cech umów, wraz z ustalonym limitem gwarancji. W sytuacji, gdy gwarancja nie obejmuje całej emisji, należy wskazać część niepodlegającą gwarancji. Wskazanie całkowitej kwoty prowizji za gwarantowanie i za plasowanie emisji

Przed rozpoczęciem Oferty Emitent zawarł umowę dotyczącą organizowania Programu z Firmą Inwestycyjną. Umowa przewiduje podjęcie przez Firmę Inwestycyjną działań, na zasadzie należytej staranności, zmierzających do pozyskania Inwestorów, którzy obejmą Obligacje.

Na Datę Prospektu nie jest znana liczba przydzielonych Obligacji oferowanych w ramach Programu z uwzględnieniem podziału na Inwestorów Indywidualnych i Inwestorów Instytucjonalnych, w związku z tym nie jest możliwe wskazanie ostatecznej kwoty prowizji z tytułu plasowania emisji. Przy założeniu, iż łączna wartość Obligacji oferowanych w ramach Programu wyniesie 150.000.000 PLN (sto pięćdziesiąt milionów złotych) lub równowartość tej kwoty wyrażoną w euro, całkowity koszt prowizji za plasowanie maksymalnie może wynieść około 3.900.000 PLN. Ostateczne koszty oferty obciążające Emitenta oraz, w szczególności, wpływy pieniężne netto z Oferty, możliwe będą do obliczenia po zakończeniu emisji każdej kolejnej serii Obligacji i zostaną podane przez Emitenta do publicznej wiadomości po zakończeniu każdej kolejnej serii Obligacji.

Na Datę Prospektu Emitent nie zawarł umowy o gwarancję emisji. Emitent nie wyklucza jednak możliwości zawarcia umów o gwarancję emisji w odniesieniu do poszczególnych emisji Obligacji danej serii. W przypadku zawarcia przez Emitenta umowy o gwarancję emisji Obligacji danej serii, informacje o: (i) podmiocie pełniącym funkcję gwaranta emisji, (ii) dacie zawarcia takiej umowy oraz (iii) jej istotnych warunkach, w szczególności rodzaju udzielanej gwarancji, ustalonym limicie gwarancji oraz kwocie prowizji gwaranta z tytułu udzielanej gwarancji, zostaną wskazane w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji.

10.5. Ograniczenia prowadzenia Oferty

Prospekt został sporządzony wyłącznie na potrzeby prowadzenia ofert publicznych Obligacji (w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia Prospektowego) na terytorium Polski oraz w związku z ubieganiem się przez Spółkę o wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO.

Ani Emitent, ani Firma Inwestycyjna nie podejmowali i nie będą podejmować działań stanowiących ofertę publiczną Obligacji poza terytorium RP, jak również nie będą rozpowszechniać Prospektu bądź jakiegokolwiek innego materiału ofertowego lub reklamowego związanego z ofertą publiczną i dotyczącego Grupy Poręczyciela lub Obligacji w żadnej jurysdykcji, w której mogłoby to stanowić ofertę publiczną lub mogłoby wiązać się z obowiązkiem podjęcia dodatkowych działań związanych z zatwierdzeniem, rejestracją czy też zgłoszeniem Prospektu lub innych dokumentów ofertowych czy związanych z reklamą oferty publicznej we właściwym organie nadzoru. Obligacje nie mogą być przedmiotem bezpośredniej lub pośredniej oferty lub sprzedaży, a Prospekt,

jak również inne materiały reklamowe związane z ofertą publiczną Obligacji, nie mogą być rozpowszechniane ani publikowane na lub z terytorium jakiegokolwiek kraju lub jurysdykcji, inaczej niż z zachowaniem wszelkich stosownych zasad i regulacji właściwych dla danego kraju lub jurysdykcji. W niektórych jurysdykcjach rozpowszechnianie Prospektu oraz promocja oferty publicznej Obligacji mogą podlegać ograniczeniom prawnym. Osoby posiadające Prospekt powinny więc zapoznać się z wszelkimi ograniczeniami tego rodzaju, przestrzegać takich ograniczeń oraz zasad przeprowadzania ograniczonych działań reklamowych w związku z ofertą publiczną Obligacji, uwzględniając ograniczenia przedstawione w niniejszym punkcie. Nieprzestrzeganie tych ograniczeń może stanowić naruszenie przepisów regulujących obrót papierami wartościowymi obowiązującymi w danej jurysdykcji. Prospekt nie stanowi oferty ani zaproszenia do złożenia oferty lub nabycia jakichkolwiek papierów wartościowych opisanych w Prospekcie, adresowanych do jakiejkolwiek osoby w jakiejkolwiek jurysdykcji, jeżeli w takiej jurysdykcji składanie takiej osoby takiej oferty lub nakłanianie jej do nabycia papierów wartościowych jest niezgodne z prawem.

Obligacje nie zostały i nie zostaną zarejestrowane w trybie Amerykańskiej Ustawy o Papierach Wartościowych ani przez właściwy do spraw papierów wartościowych organ nadzoru któregośkolwiek stanu lub którejkolwiek jurysdykcji w Stanach Zjednoczonych, i nie mogą być oferowane, sprzedawane, zastawiane ani w inny sposób zbywane na terytorium Stanów Zjednoczonych Ameryki, chyba że w ramach wyjątku od wymogu rejestracji przewidzianego w Amerykańskiej Ustawie o Papierach Wartościowych lub w ramach transakcji wyłączonych spod tego wymogu, pod warunkiem zachowania zgodności z właściwymi przepisami prawa regulującymi obrót papierami wartościowymi w którymkolwiek stanie lub jurysdykcji w Stanach Zjednoczonych Ameryki. Amerykańska Komisja Papierów Wartościowych i Giełd (U.S. Securities and Exchange Commission), stanowe komisje papierów wartościowych w Stanach Zjednoczonych Ameryki ani inne amerykańskie organy nadzoru nie wydały żadnej decyzji zatwierdzającej Obligację ani odmawiającej zatwierdzenia Obligacji, nie rozpatrzyły merytorycznie, nie zatwierdziły warunków oferowania Obligacji, ani nie oceniły poprawności bądź adekwatności informacji przedstawionych w niniejszym Prospekcie.

Oferta publiczna Obligacji nie jest kierowana do:

- a) którychkolwiek obywateli rosyjskich lub osób fizycznych zamieszkałych w Rosji lub którychkolwiek osób prawnych, podmiotów lub organów z siedzibą w Rosji; ograniczenie nie ma zastosowania do obywateli Państwa Członkowskiego, państwa będącego członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub Szwajcarii ani do osób fizycznych posiadających zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w Państwie Członkowskim, w państwie będącym członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub w Szwajcarii,
- b) którychkolwiek obywateli białoruskich lub osób fizycznych zamieszkałych na Białorusi lub którychkolwiek osób prawnych, podmiotów lub organów z siedzibą na Białorusi; ograniczenie nie ma zastosowania do obywateli Państwa Członkowskiego lub osób fizycznych posiadających zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w Państwie Członkowskim.

10.6. Dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu i ustalenia dotyczące obrotu

10.6.1. Wskazanie, czy oferowane papiery wartościowe są lub będą przedmiotem wniosku o dopuszczenie do obrotu w celu ich dystrybucji na rynku regulowanym lub rynkach państw trzecich, na rynku rozwoju MŚP lub na wielostronnej platformie obrotu, wraz z określeniem tych rynków. Informacje te nie mogą stwarzać wrażenia, że zgoda na dopuszczenie do obrotu zostanie z pewnością wydana

W przypadku emisji Obligacji z udziałem Agenta Emisji, po dojściu emisji Obligacji danej serii do skutku i zarejestrowaniu tych Obligacji w KDPW, Emitent dołoży wszelkich starań by niezwłocznie wystąpić do GPW z wnioskiem o wprowadzenie Obligacji danej serii do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu.

W przypadku emisji Obligacji z udziałem Agenta Technicznego lub Pośrednika Rejestracyjnego, rejestracja Obligacji danej serii w KDPW nastąpi pod warunkiem wprowadzenia Obligacji danej serii do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu.

Zarząd Emitenta przewiduje, że obrót Obligacjami danej serii w Alternatywnym Systemie Obrotu rozpocznie się nie później niż w ciągu dwóch miesięcy od daty przydziału tych Obligacji.

10.6.2. Wskazanie najwcześniejszych możliwych terminów dopuszczenia papierów wartościowych do obrotu, o ile są znane

W przypadku emisji Obligacji z udziałem Agenta Technicznego lub Pośrednika Rejestracyjnego, rejestracja Obligacji danej serii w KDPW nastąpi pod warunkiem wprowadzenia Obligacji danej serii do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, a tym samym Obligacje będą wprowadzone do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu w Dniu Emisji tych Obligacji.

W przypadku emisji Obligacji z udziałem Agenta Emisji, Emitent przewiduje, iż wprowadzenie do obrotu Obligacji poszczególnych serii będzie możliwe w terminie 2 (dwóch) miesięcy od daty dokonania przydziału Obligacji danej serii.

10.6.3. Wszystkie rynki regulowane lub rynki państw trzecich, rynek rozwoju msp lub wielostronne platformy obrotu, na których, zgodnie z wiedzą emitenta, zostały już dopuszczone do obrotu papiery wartościowe tej samej klasy co papiery wartościowe, które mają być przedmiotem oferty publicznej lub dopuszczone do obrotu

Na Datę Prospektu żadne obligacje wyemitowane przez Emitenta nie są wprowadzone do obrotu na rynku regulowanym.

Na dzień sporządzenia niniejszego Prospektu następujące obligacje wyemitowane przez Emitenta są wprowadzone do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu:

- obligacje serii O, wartość emisji: 10.000.000 zł, data wykupu: 24 lutego 2026 r.;
- obligacje serii P, wartość emisji: 9.886.000 zł, data wykupu: 26 kwietnia 2026 r.;
- obligacje serii R, wartość emisji: 9.939.000 zł, data wykupu: 23 maja 2026 r.;
- obligacje serii S, wartość emisji: 11.500.000 zł, data wykupu: 13 października 2026 r.;
- obligacje serii T, wartość emisji: 5.000.000 zł, data wykupu: 13 października 2026 r.;
- obligacje serii W23, wartość emisji: 16.500.000 zł, data wykupu: 22 listopada 2026 r.;
- obligacje serii X23, wartość emisji: 15.000.000 zł, data wykupu: 14 stycznia 2027 r.;
- obligacje serii Y23, wartość emisji: 25.000.000 zł, data wykupu: 01 lutego 2027 r.;
- obligacje serii Z23, wartość emisji: 2.500.000 EUR, data wykupu: 08 czerwca 2027 r.;
- obligacje serii A24, wartość emisji: 7.000.000 EUR, data wykupu: 07 sierpnia 2027 r.;
- obligacje serii P2024A, wartość emisji: 11.678.000 EUR, data wykupu: 07 sierpnia 2028 r.;
- obligacje serii P2024B, wartość emisji: 60.000.000 zł, data wykupu: 22 października 2028 r.;
- obligacje serii P2024C, wartość emisji: 39.896.000 zł, data wykupu: 24 kwietnia 2029 r.

Obligacje serii S i obligacje serii T zostały zasymilowane na wniosek Emitenta w dniu 27 września 2023 r.

11. INFORMACJE DODATKOWE

11.1. Zgoda na ustanowienie Programu

Program został ustanowiony na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 07 sierpnia 2025 r. w sprawie ustanowienia w Spółce V Programu Emisji Obligacji, która to uchwała została podjęta za zgodą Komplementariusza.

Ustanowienie Programu przez Emitenta nie wymagało uzyskania dodatkowych zgód korporacyjnych.

11.2. Dostępne dokumenty

Od dnia opublikowania Prospektu, w okresie jego ważności, Prospekt z ewentualnymi suplementami do Prospektu, komunikatami aktualizującymi oraz wszelkimi dokumentami wniesionymi do Prospektu przez odniesienie, jak również statut Emitenta oraz statut Poręczyciela wraz z jego tłumaczeniem na język polski będą udostępnione do publicznej wiadomości w formie elektronicznej na stronie internetowej Spółki. Potencjalny inwestor jest uprawniony do żądania dostarczenia mu nieodpłatnie egzemplarza Prospektu w formacie elektronicznym przez Emitenta lub Firmę Inwestycyjną.

11.3. Biegły rewident

Biegły rewident Emitenta

Badanie jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2023 r. przeprowadziła Gdańska Grupa Audytorów sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku (80-126) przy ul. Cedrowej 31/U3, wpisana na listę firm audytorskich pod numerem 4192 („GGA”), wydając sprawozdanie z badania zawierające opinię bez zastrzeżeń. W imieniu GGA badanie ww. sprawozdania finansowego przeprowadził Tomasz Szanel (nr w rejestrze prowadzonym przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów: 10931), będący jednocześnie kluczowym biegłym rewidentem.

Badanie jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024 r. przeprowadziła GGA, wydając sprawozdanie z badania zawierające opinię bez zastrzeżeń. W imieniu GGA badanie ww. sprawozdania finansowego przeprowadził Tomasz Szanel (nr w rejestrze prowadzonym przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów: 10931), będący jednocześnie kluczowym biegłym rewidentem.

W okresie objętym Historycznymi Informacjami Finansowymi Emitenta i Śródrocznymi Informacjami Finansowymi Emitenta nie było przypadku rezygnacji czy zwolnienia biegłego rewidenta uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Spółki.

Biegły rewident Poręczyciela

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Poręczyciela za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2023 r. przeprowadziła PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. z siedzibą przy Newtonlaan 205, 3584 BH Utrecht, Niderlandy, wpisana do niderlandzkiego rejestru firm audytorskich pod numerem licencji 13000291 („PwC”), wydając sprawozdanie z badania zawierające opinię bez zastrzeżeń. W imieniu PwC badanie ww. sprawozdania finansowego przeprowadziła Tanja van de Lagemaat (nr w rejestrze prowadzonym przez Królewski Niderlandzki Instytut Biegłych Rewidentów: 35929).

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Poręczyciela za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024 r. przeprowadziła PwC, wydając sprawozdanie z badania zawierające opinię bez zastrzeżeń. W imieniu PwC badanie ww. sprawozdania finansowego przeprowadziła Tanja van de Lagemaat (nr w rejestrze prowadzonym przez Królewski Niderlandzki Instytut Biegłych Rewidentów: 35929).

W okresie objętym Historycznymi Informacjami Finansowymi Grupy Poręczyciela i Śródrocznymi Informacjami Finansowymi Grupy Poręczyciela nie było przypadku rezygnacji czy zwolnienia biegłego rewidenta uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Poręczyciela.

11.4. Podmioty zaangażowane w Ofertę

Spółka

Emitentem jest Olivia Fin spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. z siedzibą w Gdańsku, al. Grunwaldzka 472C (3. piętro), 80-309 Gdańsk, Polska.

Poręczyciel

Poręczycielem jest TONSA Commercial REI N.V. z siedzibą w Rotterdamie, adres rejestrowy Oslo 1, 2993LD Barendrecht, Niderlandy.

Poręczyciel nie identyfikuje konfliktu interesów pomiędzy Poręczycielem a (i) Spółką, (ii) Firmą Inwestycyjną i (iii) Doradcą Prawnym Spółki.

Firma inwestycyjna

Firmą inwestycyjną pośredniczącą w Ofercie jest Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 67, 00-838 Warszawa, Polska.

Firma Inwestycyjna świadczy na rzecz Spółki usługi w związku z Ofertą, w szczególności jest odpowiedzialna za zarządzanie Ofertą i plasowanie Obligacji.

Emitent nie identyfikuje konfliktu interesów związanego z zaangażowaniem Firmy Inwestycyjnej, tak między Firmą Inwestycyjną a Emitentem, jak i Firmą Inwestycyjną a pozostałymi podmiotami zaangażowanymi w Ofertę.

Doradca Prawny Spółki

Usługi prawne na rzecz Spółki świadczy kancelaria prawna Gessel, Koziarowski Kancelaria Radców Prawnych i Adwokatów sp. p. z siedzibą w Warszawie, ul. Sienna 39, 00-121 Warszawa, Polska.

Doradca Prawny Spółki może świadczyć w przyszłości usługi prawne na rzecz Spółki w zakresie prowadzonej przez Spółkę działalności na podstawie odpowiednich umów o świadczenie usług prawnych.

Wynagrodzenie Doradcy Prawnego Spółki nie jest powiązane z wielkością wpływów pozyskanych z Obligacji. Gessel, Koziarowski Kancelaria Radców Prawnych i Adwokatów sp. p. nie posiada istotnych interesów w Spółce.

Emitent nie identyfikuje konfliktu interesów związanego z zaangażowaniem Doradcy Prawnego Spółki, tak między Doradcą Prawnym Spółki a Emitentem, jak i Doradcą Prawnym Spółki a pozostałymi podmiotami zaangażowanymi w Ofertę.

11.5. Informacje pochodzące od osób trzecich

Na potrzeby Prospektu nie uzyskano informacji od osób trzecich, innych niż wykorzystane w pkt. 7.2 Prospektu, gdzie zamieszczone zostały informacje pochodzące od osób trzecich, tj. raport rynkowy pt. „PNB Poland – Biura – At a Glance Office Regional Q4 2024” sporządzony przez PNB Paribas Real Estate Poland sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Grzybowska 78, (00-844 Warszawa).

Ponadto, na potrzeby Prospektu, w szczególności pkt. 7.2 Prospektu, wykorzystano oświadczenia i informacje pochodzące od „Cushman & Wakefield Polska” sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, Rondo Ignacego Daszyńskiego 2B, (00-843 Warszawa) zawarte w raportach rynkowych pt. „Mieszkaniówka na rozdrożu 2.0” oraz „Marketbeat Poland Residential Q4 2024”.

Informacje te zostały dokładnie powtórzone. W stopniu, w jakim Spółka jest tego świadoma i w jakim może to ocenić na podstawie informacji opublikowanych przez osobę trzecią, nie zostały pominięte żadne fakty, które sprawiłyby, że powtórzone informacje byłyby niedokładne, niekompletne lub wprowadzały w błąd.

Żadne informacje nie zostały sporządzone na zlecenie Spółki na potrzeby Oferty w celu ich zamieszczenia w Prospekcie.

11.6. Systemy rozliczeniowe

Obligacje zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. Numer ISIN lub wstępny numer ISIN (w przypadku jego uzyskania) nadany danej serii Obligacji zostanie wskazany w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji.

Siedziba Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. mieści się w Warszawie (00-498), przy ul. Książęcej 4.

11.7. Warunki ustalenia ceny i liczby Obligacji

Cena emisyjna i liczba Obligacji poszczególnych serii emitowanych w ramach Programu zostanie ustalona przez Emitenta na podstawie panujących w danym czasie warunków rynkowych.

11.8. Wskaźnik referencyjny

W przypadku określenia sposobu oprocentowania jako oprocentowania zmiennego dla danej serii Obligacji, stopa procentowa dla danego Okresu Odsetkowego będzie równa sumie Stopy Bazowej i Marży.

Stopą Bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia oprocentowania zmiennego Obligacji danej serii emitowanych w PLN będzie wskaźnik referencyjny stopy procentowej WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate) odpowiednio, tj. stosownie do czasu trwania Okresu Odsetkowego ustalonego dla Obligacji danej serii, dla trzy– (WIBOR3M), sześć– (WIBOR6M), lub dwunasto– (WIBOR12M) miesięcznych depozytów złotych, lub wskaźnik go zastępujący. Wskaźnik referencyjny WIBOR to stopa procentowa, według której banki są gotowe udzielać pożyczek w złotych innym bankom na warszawskim rynku międzybankowym. Informacje o wartościach Stopy Bazowej WIBOR można uzyskać na stronie internetowej GPW Benchmark S.A.: www.gpwbenchmark.pl.

Stopą Bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia oprocentowania zmiennego Obligacji danej serii emitowanych w EUR będzie wskaźnik referencyjny stopy procentowej EURIBOR (Euro Interbank Offer Rate) odpowiednio, tj. stosownie do czasu trwania Okresu Odsetkowego ustalonego dla Obligacji danej serii, dla trzy– (EURIBOR3M), sześć– (EURIBOR6M), lub dwunasto– (EURIBOR12M) miesięcznych depozytów międzynarodowych wyrażonych w euro. Wskaźnik jest opracowywany przez the European Money Markets Institute (EMMI).

Na podstawie rozporządzenia wykonawczego Komisji (UE) 2019/482 z dnia 22 marca 2019 r. zmieniającego rozporządzenie wykonawcze Komisji (UE) 2016/1368 ustanawiające wykaz kluczowych wskaźników referencyjnych stosowanych na rynkach finansowych na podstawie rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011, wskaźnik referencyjny stopy procentowej WIBOR został uznany za kluczowy wskaźnik referencyjny w rozumieniu Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych. Na Datę Prospektu GPW Benchmark S.A., która wyznacza wskaźniki referencyjne WIBOR, jest wpisana jako administrator w rejestrze prowadzonym przez ESMA zgodnie z art. 36 Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych. Emitent może wykorzystywać wskaźniki referencyjne opracowywane przez GPW Benchmark S.A. Zgodnie z przepisami Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych Emitent może wykorzystywać wskaźnik referencyjny WIBOR opracowywany przez GPW Benchmark S.A.

W przypadku zaprzestania publikacji wskaźnika referencyjnego, Firma Inwestycyjna jako Agent Kalkulacyjny ustala wskaźnik referencyjny zgodnie z postanowieniami Podstawowych Warunków Emisji Obligacji.

11.9. Notowanie Obligacji

Emitent zamierza ubiegać się o wprowadzenie wszystkich serii Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu.

12. OŚWIADCZENIA PODMIOTÓW ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W PROSPEKCIE

12.1. Oświadczenie Emitenta

Działając w imieniu i na rzecz Olivia Fin sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku, będącej komplementariuszem Olivia Fin spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. z siedzibą w Gdańsku, która jest odpowiedzialna za informacje zawarte w Prospekcie, niniejszym oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą, informacje zawarte w Prospekcie są zgodne ze stanem faktycznym i że w Prospekcie nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

Maciej Grabski
Prezes Zarządu Komplementariusza

Krzysztof Raćkos
Członek Zarządu Komplementariusza

12.2. Oświadczenie Poręczyciela

Działając w imieniu i na rzecz Tonsa Commercial REI N.V. z siedzibą w Rotterdamie (Niderlandy), będącej odpowiedzialną za informacje zawarte w Prospekcie, jako podmiot udzielający zabezpieczenia, będący jednocześnie podmiotem dominującym Emitenta, niniejszym oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą, informacje zawarte w Prospekcie są zgodne ze stanem faktycznym i że w Prospekcie nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

Maciej Grabski
Dyrektor Zarządzający A

Jeroen E. Missaar
Dyrektor Zarządzający B

12.3. Oświadczenie Firmy Inwestycyjnej

Działając w imieniu i na rzecz spółki Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, niniejszym oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą, informacje zawarte w Prospekcie w częściach, za których sporządzenie Noble Securities S.A. ponosi odpowiedzialność, są zgodne ze stanem faktycznym i że w tych częściach nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na znaczenie Prospektu.

Odpowiedzialność Noble Securities S.A., jako podmiotu odpowiedzialnego za sporządzenie informacji zamieszczonych w niniejszym Prospekcie, ograniczona jest do pkt. 10 Prospektu.

Dominik Ucieklak
Prezes Zarządu

Wojciech Gąsowski
Prokurent

12.4. Oświadczenie Doradcy Prawnego

Działając w imieniu i na rzecz spółki Gessel, Koziorowski Kancelaria Radców Prawnych i Adwokatów sp. p. z siedzibą w Warszawie, niniejszym oświadczam, że zgodnie z moją najlepszą wiedzą, informacje zawarte w Prospekcie w częściach, za których sporządzenie Gessel, Koziorowski Kancelaria Radców Prawnych i Adwokatów sp. p. ponosi odpowiedzialność, są zgodne ze stanem faktycznym i że w tych częściach nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na znaczenie Prospektu.

Odpowiedzialność Doradcy Prawnego jako podmiotu odpowiedzialnego za sporządzenie informacji zamieszczonych w niniejszym Prospekcie ograniczona jest do pkt. 8 Prospektu (z wyłączeniem pkt.: 8.8, 8.9, 8.10 i 8.13).

Krzysztof Marczuk
Partner – pełnomocnik

13. SKRÓTY I DEFINICJE

Administrator Zabezpieczeń	GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi sp. p. z siedzibą w Warszawie, ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000541501, pełniąca na podstawie umowy zawartej z Emitentem funkcję administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji;
Agent Emisji	Firma Inwestycyjna, która w odniesieniu do Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agent Emisji, pełni, na podstawie zawartej z Emitentem umowy, funkcję agenta emisji w rozumieniu art. 7a ust. 1 Ustawy o Obrocie;
Agent Kalkulacyjny	Firma Inwestycyjna, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta kalkulacyjnego;
Agent Techniczny	Firma Inwestycyjna, która w odniesieniu do Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agent Technicznego, pełnić będzie, na podstawie zawartej z Emitentem umowy, funkcję pośrednika technicznego w rozumieniu Regulaminu KDPW;
Alternatywny System Obrotu, ASO	Alternatywny system obrotu prowadzony przez GPW w ramach systemu Catalyst;
Data Prospektu, Dzień Prospektu	Dzień zatwierdzenia Prospektu przez KNF;
Doradca Prawny	Gessel, Koziorowski Kancelaria Radców Prawnych i Adwokatów sp. p. z siedzibą w Warszawie;
Dyrektywa MIFID II	Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/65/UE z dnia 15 maja 2014 r. w sprawie rynków instrumentów finansowych oraz zmieniająca dyrektywę 2002/92/WE i dyrektywę 2011/61/UE;
Dzień Emisji	Dzień, w którym po raz pierwszy prawa z Obligacji danej serii zostaną zarejestrowane w KDPW (w przypadku Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agent Technicznego lub Pośrednika Rejestracyjnego) lub Ewidencji (w przypadku Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agent Emisji);
Dzień Płatności Odsetek	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
Dzień Wcześniejszego Wykupu	Dzień, o którym mowa w pkt. 1.1.18 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji;
Dzień Wykupu	Wskazany w Ostatecznych Warunkach Emisji Obligacji danej serii termin wykupu (zapadalności) tych Obligacji;
euro, EUR	Jednostka walutowa wprowadzona na początku trzeciego etapu Europejskiej Unii Gospodarczej i Walutowej na mocy Traktatu ustanawiającego Wspólnotę Europejską;
ESMA	Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (ang. <i>European Securities and Markets Authority</i>);
Ewidencja	Ewidencja osób uprawnionych z Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agent Emisji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;
Firma Inwestycyjna	Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie jako firma inwestycyjna, za pośrednictwem której będzie prowadzona Oferta;

GPW	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;
Grupa, Grupa Poręczyciela, Grupa Podmiotu Zabezpieczającego	Poręczyciel wraz ze Spółkami Zależnymi Poręczyciela;
Historyczne Informacje Finansowe Emitenta, HIF Emitenta	Historyczne informacje finansowe Emitenta za: (i) rok obrotowy trwający od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r. i (ii) rok obrotowy trwający od 1 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r.;
Historyczne Informacje Finansowe Grupy Poręczyciela, HIF Grupy Poręczyciela	Historyczne informacje finansowe Grupy Poręczyciela za: (i) rok obrotowy trwający od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r., i (ii) rok obrotowy trwający od 1 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r.;
Inwestor	Inwestor Indywidualny lub Inwestor Instytucjonalny;
Inwestor Indywidualny	Inwestor niebędący Inwestorem Instytucjonalnym;
Inwestor Instytucjonalny	Inwestor kwalifikowany w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia Prospektowego oraz inne osoby, do których zostanie skierowane zaproszenie do wzięcia udziału w procesie budowy księgi popytu;
ISIN	Międzynarodowy Numer Identyfikacyjny Papierów Wartościowych, tj. międzynarodowy kod identyfikacyjny nadawany papierom wartościowych emitowanym na rynkach finansowych;
KDPW	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. oraz, o ile z kontekstu nie wynika inaczej, system depozytowy prowadzony przez tę spółkę;
KNF	Komisja Nadzoru Finansowego;
Kodeks Cywilny, KC	Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny;
Kodeks postępowania cywilnego, KPC	Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego;
Kodeks Spółek Handlowych, KSH	Ustawa z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych;
Komplementariusz	Olivia Fin sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku, będąca komplementariuszem Spółki;
KRS	Krajowy Rejestr Sądowy;
Marża	wartość procentowa, służącą do ustalenia oprocentowania Obligacji danej serii o oprocentowaniu zmiennym, która to wartość procentowa lub sposób jej ustalenia zostanie określona przez Emitenta w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji;
MSSF	Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej (tj. Międzynarodowe Standardy Rachunkowości, Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi interpretacje ogłoszone w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej), których podstawa prawna zawarta jest w: (i) rozporządzeniu (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości; oraz (ii) rozporządzeniu Komisji (WE) nr 1126/2008 z dnia 3 listopada 2008 r. przyjmującym określone międzynarodowe standardy rachunkowości zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady (z późniejszymi zmianami) oraz (iii) rozporządzeniu Komisji (WE) nr 2023/1803 z dnia 13 września 2023 r. przyjmującym określone międzynarodowe standardy rachunkowości zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady (z późniejszymi zmianami);
Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie	Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, o którym mowa w art. 398 KSH;

NBP	Narodowy Bank Polski;
Obligacje	Obligacje emitowane przez Emitenta w ramach Programu;
Obligatariusz	Osoba, na której Rachunku Papierów Wartościowych jest zarejestrowana przynajmniej jedna Obligacja lub osoba uprawniona z co najmniej jednej Obligacji zapisanej na Rachunku Zbiorczym lub w Rejestrze Sponsora Emisji, z zastrzeżeniem, że w przypadku Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Emisji, do czasu zarejestrowania takich Obligacji w KDPW za Obligatariusza będzie uważać się podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji;
Obowiązkowa Amortyzacja	Ma znaczenie nadane w pkt. 12 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji;
Oferta	Oferta publiczna Obligacji na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przeprowadzana na podstawie Prospektu (w tym Podstawowych Warunków Emisji) oraz Ostatecznych Warunków Emisji danej serii Obligacji;
Okres Odsetkowy	Wskazany w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji okres, za który płatne będą odsetki od Obligacji;
Oprocentowanie	Dla Obligacji danej serii o stałym oprocentowaniu oznacza określoną w Ostatecznych Warunkach Emisji stałą wartość wyrażoną w procentach, a dla Obligacji danej serii o zmiennym oprocentowaniu oznacza Stopę Bazową powiększoną o Marżę
Ostateczne Warunki Emisji danej serii Obligacji	Ostateczne warunki emisji sporządzone dla danej serii Obligacji zgodnie ze wzorem stanowiącym załącznik nr 14.4 do Prospektu;
Państwo Członkowskie	Państwo członkowskie Unii Europejskiej;
PLN, zł, złoty	Złoty polski, waluta obowiązująca w Polsce;
Podstawowe Warunki Emisji Obligacji	Podstawowe Warunki Emisji Obligacji stanowiące załącznik nr 14.3 do Prospektu;
POLSTR	Wskaźnik referencyjny POLSTR bazujący na depozytach niezabezpieczonych instytucji kredytowych i instytucji finansowych, wskazany na Datę Prospektu przez Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej jako docelowy wskaźnik referencyjny mający zastąpić WIBOR, a którego administratorem docelowo ma zostać GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie;
Poręczenie	Stanowiące zabezpieczenie wszystkich Obligacji wyemitowanych w ramach Programu poręczenie, które zostanie udzielone przez Poręczyciela na warunkach określonych w Prospekcie i Podstawowych Warunkach Emisji Obligacji;
Poręczyciel, Zabezpieczający	Podmiot Tonsa Commercial REI N.V., spółka utworzona i działająca pod prawem niderlandzkim, z siedzibą w Rotterdamie, adres: Oslo 1, 2993LD Barendrecht, Rotterdam, Niderlandy, zarejestrowana w Rejestrze Handlowym Niderlandzkiej Izby Handlu pod numerem 73088870;
Pośrednik Rejestracyjny	Firma inwestycyjna, która w odniesieniu do Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Pośrednika Rejestracyjnego pełnić będzie, na podstawie zawartej z Emitentem umowy, funkcję pośrednika rejestracyjnego w rozumieniu Regulaminu KDPW;
Prawo Bankowe	Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe;
Prawo Dewizowe	Ustawa z dnia 27 lipca 2002 r. Prawo dewizowe;
Prawo Restrukturyzacyjne	Ustawa z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne;

Prawo Upadłościowe	Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe;
Premia	Określone w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji świadczenie dodatkowe z tytułu wcześniejszego wykupu Obligacji danej serii na żądanie Emitenta;
Program	V program ofertowy obligacji o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych obligacji nie wyższej niż 150.000.000 PLN lub równowartość tej kwoty wyrażona w euro, ustanowiony przez Emitenta na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 07 sierpnia 2025 r. w sprawie ustanowienia w Spółce V Programu Emisji Obligacji;
Prospekt	Niniejszy prospekt Spółki, stanowiący prospekt podstawowy w rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego, sporządzony w formie jednolitego dokumentu;
PRS	Ang. Private Rented Sector. Instytucjonalny najem mieszkań;
Rachunek Papierów Wartościowych	Rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi;
Rachunek Zbiorczy	Rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi;
Regulamin ASO	Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu (stan prawny na dzień 22 listopada 2024 r., z późniejszymi zmianami);
Regulamin KDPW	Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie (stan prawny na dzień 28 lutego 2025 r., z późniejszymi zmianami);
Rejestr Sponsora Emisji	Niestanowiący Ewidencji, prowadzony przez firmę inwestycyjną pełniącą – na podstawie zawartej z Emitentem umowy – funkcję sponsora emisji w rozumieniu Regulacji KDPW, rejestr osób obejmujących Obligacje danej serii;
Rozporządzenie 1215/2012	Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 1215/2012 z dnia 12 grudnia 2012 r. w sprawie jurysdykcji i uznawania orzeczeń sądowych oraz ich wykonywania w sprawach cywilnych i handlowych;
Rozporządzenie 2017/1129, Rozporządzenie Prospektowe	Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE;
Rozporządzenie 2019/980, Rozporządzenie Delegowane	Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2019/980 z dnia 14 marca 2019 r. uzupełniające rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 w odniesieniu do formatu, treści, weryfikacji i zatwierdzania prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym, i uchylające rozporządzenie Komisji (WE) nr 809/2004;
Rozporządzenie MAR	Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE;

Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych, BMR	Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014;
Spółka, Emitent, Olivia Fin	Olivia Fin spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. z siedzibą w Gdańsku;
Spółki Zależne	Spółki zależne Poręczyciela wskazane w pkt. 6.2 Prospektu tj. Emitent, "Olivia Gate" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, "Olivia Point&Tower" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, "Olivia 4" Spółka Akcyjna, "Olivia Star" Spółka Akcyjna, "J-Home" Spółka Akcyjna, "Olivia Seven" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, "Olivia Prime B" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, "Olivia Complex" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Olivia Home Leśna spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Materida spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Olivia Fin spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Emitent, Olivia Home Platynowa Park sp. z o.o., TP3 sp. z o.o., Brillant 3756. GmbH.
Statut	Statut Spółki;
Stopa Bazowa	Ustalona zgodnie z pkt. 12.5.1 Podstawowych Warunków Emisji i wskazana w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji o oprocentowaniu zmiennym stopa bazowa, mającą zastosowanie do obliczenia odsetek od tych Obligacji danej serii;
Szczegółowe Zasady Działania KDPW	Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych (stan prawny na dzień 28 lutego 2025 r., z późniejszymi zmianami);
Śródroczne Informacje Finansowe Emitenta, SIF Emitenta	Śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 r.;
Śródroczne Informacje Finansowe Grupy Poręczyciela, SIF Grupy Poręczyciela	Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Poręczyciela za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 r.;
UE	Unia Europejska;
Umowa Administrowania Zabezpieczeniami	Zawarta pomiędzy Emitentem a Administratorem Zabezpieczeń umowa o pełnienie funkcji administratora zabezpieczeń z dnia 11 sierpnia 2025 r., której kopia stanowi załącznik nr 14.5 do Prospektu;
Ustawa o Biegłych Rewidentach	Ustawa z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym;
Ustawa o Nadzorze Makroostrożnościowym	Ustawa z dnia 5 sierpnia 2015 r. o nadzorze makroostrożnościowym nad systemem finansowym i zarządzaniu kryzysowym w systemie finansowym;
Ustawa o Obligacjach	Ustawa z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;
Ustawa o Obrocie, Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi;
Ustawa o Ofercie, Ustawa o Ofercie Publicznej	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych;
Ustawa o Rachunkowości	Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości;
Walne Zgromadzenie, WZ	Walne zgromadzenie Spółki;

Warunki Emisji	Oznacza w odniesieniu do Obligacji danej serii łącznie Podstawowe Warunki Emisji Obligacji i Ostateczne Warunki Emisji danej serii Obligacji;
WIBOR	Stopa procentowa przyjęta na polskim rynku międzybankowym, po której banki są gotowe udzielać sobie kredytów. Informacje dotyczące wartości stopy WIBOR można uzyskać na stronie internetowej GPW Benchmark S.A. Stawki, których administratorem jest GPW Benchmark S.A., ustalane są na fixingu zgodnie z „Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR”, a następnie publikowane w danym dniu roboczym przez wyżej wymienionego administratora lub za pośrednictwem uprawnionych dystrybutorów informacji;
Wskaźnik Alternatywny	Wskaźnik Alternatywny w rozumieniu Podstawowych Warunków Emisji Obligacji;
Zatwierdzenie Prospektu	Zatwierdzenie Prospektu przez KNF, w ramach którego, stosownie do art. 2 lit. r) Rozporządzenia Prospektowego, KNF weryfikuje, czy zawarte w Prospekcie informacje o Emitencie oraz jego papierach wartościowych będących przedmiotem oferty publicznej lub ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym są kompletne, zrozumiałe i spójne, przy czym KNF nie weryfikuje ani nie zatwierdza modelu biznesowego Emitenta, metod prowadzenia działalności gospodarczej oraz sposobu jej finansowania. W postępowaniu w sprawie zatwierdzenia Prospektu ocenie nie podlega prawdziwość zawartych w nim informacji ani poziom ryzyka związanego z prowadzoną przez Emitenta działalnością czy też ryzyka związanego z nabyciem papierów wartościowych Emitenta;
Zgromadzenie Obligatariuszy	Zgromadzenie Obligatariuszy danej serii Obligacji zwoływane oraz przeprowadzane zgodnie z zasadami określonymi w Warunkach Emisji.

14. ZAŁĄCZNIKI

14.1 Statut Emitenta

UMOWA I STATUT SPÓŁKI KOMANDYTOWO-AKCYJNEJ

- §1. Spółka prowadzić będzie działalność gospodarczą pod firmą **Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna**.
- §2. Komplementariuszem Spółki jest Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku. Pierwszymi (po zawiązaniu Spółki) Akcjonariuszami Spółki były TRADO Spółka Akcyjna oraz Olivia Business Centre Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku.
- §3. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 210.000,00 zł (słownie: dwieście dziesięć tysięcy złotych) i dzieli się na:
1. 1.000 (tysiąc) akcji imiennych serii "A" o numerach od 001 do 1.000, o wartości nominalnej 50,00 zł (słownie: pięćdziesiąt złotych) każda,
 2. 1.000 (tysiąc) akcji imiennych serii "B" o numerach od 1.001 do 2.000, o wartości nominalnej 50,00 zł (słownie: pięćdziesiąt złotych) każda, oraz
 3. 1.000 (tysiąc) akcji imiennych serii "C" o numerach od 2.001 do 3.000, o wartości nominalnej 50,00 zł (słownie: pięćdziesiąt złotych) każda, oraz
 4. 400 (czteryście) akcji imiennych serii "D" o numerach od 3.001 do 3.400, o wartości nominalnej 50,00 zł (słownie: pięćdziesiąt złotych) każda, oraz
 5. 400 (czteryście) akcji imiennych serii "E" o numerach od 3.401 do 3.800, o wartości nominalnej 50,00 zł (słownie: pięćdziesiąt złotych) każda, oraz
 6. 400 (czteryście) akcji imiennych serii "F" o numerach od 3.801 do 4.200, o wartości nominalnej 50,00 zł (słownie: pięćdziesiąt złotych) każda.
- §4. Stawający, którzy zawiązali Spółkę, wyrazili zgodę na objęcie wszystkich akcji przez założycieli następujący sposób:
- a) Olivia Business Centre Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku objęła 1 (jedną) akcję imienną serii "A" o numerze 001 o wartości nominalnej 50,00 zł (pięćdziesiąt złotych),
 - b) TRADO Spółka Akcyjna objęła 999 (dziewięćset dziewięćdziesiąt dziewięć) akcji imiennych serii „A” o numerach od 002 do 1.000 o wartości nominalnej 50,00 zł (pięćdziesiąt złotych) każda, o łącznej wartości 49.950,00 zł (czterdzieści dziewięć tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt złotych).
- §5. Spółkę reprezentuje oraz prowadzi sprawy Spółki Komplementariusz, tj. Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku zgodnie ze sposobem jej reprezentacji. Komplementariusz może przenieść ogół praw i obowiązków na inną osobę za zgodą wszystkich pozostałych komplementariuszy, a w przypadku braku innych komplementariuszy - za zgodą akcjonariuszy reprezentujących co najmniej 50% kapitału zakładowego Spółki.
- §6. Stawający wyrażają zgodę na zawiązanie Spółki i uchwalają Statut w następującym brzmieniu:

„ROZDZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE

Artykuł 1

1. Założycielami Spółki byli: TRADO Spółka Akcyjna oraz Olivia Business Centre Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku.

2. Firma Spółki brzmi: **Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna**.
3. Spółka może używać skrótu firmy: Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. oraz wyróżniającego ją znaku graficznego.
4. Spółka zawiązywana jest w celu prowadzenia działalności zarobkowej w zakresie zgodnym z przedmiotem działalności Spółki jak również dla realizacji innych celów o charakterze niezarobkowym czy to poprzez podejmowanie działań o charakterze gospodarczym czy też innych działań służących obranym celom. Wszystkie swe cele Spółka realizować będzie samodzielnie lub wspólnie z innymi podmiotami, finansując wszystkie inicjatywy zmierzające do realizacji obranych celów z majątku Spółki w formach prawem dozwolonych.

Artykuł 2

Siedzibą Spółki jest Gdańsk.

Artykuł 3

1. Spółka działa na terenie Rzeczypospolitej Polskiej i za granicą.
2. Spółka może tworzyć oddziały, zakłady i przedstawicielstwa w kraju i za granicą, a także uczestniczyć w innych podmiotach na terenie kraju lub za granicą.
3. Spółka może tworzyć samodzielnie lub wspólnie z innymi podmiotami spółdzielnie, spółki prawa cywilnego i handlowego oraz inne podmioty prawa na terenie Rzeczypospolitej Polskiej i poza jej granicami, jak również nabywać lub zbywać inne tytuły uczestnictwa w spółkach.
4. Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

ROZDZIAŁ II

DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI

Artykuł 4

1. Przedmiotem działalności Spółki według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:
 - a) 64.21.Z Działalność spółek holdingowych;
 - b) 64.22.Z Działalność spółek pozyskujących finansowanie na rzecz innych podmiotów;
 - c) 64.92.B Pozostałe formy udzielania kredytów, gdzie indziej niesklasyfikowane;
 - d) 64.99.Z Pozostała finansowa działalność usługowa, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych, gdzie indziej niesklasyfikowana;
 - e) 66.19.Z Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych;
 - f) 70.10.A Działalność biur głównych;
 - g) 70.20.Z Doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i pozostałe doradztwo w zakresie zarządzania;
 - h) 74.99.Z Wszelka pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana;
 - i) 82.10.Z Działalność związana z administracyjną obsługą biura, włączając działalność wspomagającą;
2. Jeżeli podjęcie przez Spółkę działalności będzie wymagało, na podstawie odrębnych przepisów, zezwolenia lub koncesji, Spółka będzie zobowiązana do ich uzyskania przed podjęciem tej działalności.

ROZDZIAŁ III

KAPITAŁ SPÓŁKI

Artykuł 5

1. Komplementariusz wniósł do Spółki tytułem wkładu, wkład pieniężny w wysokości 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) na inne fundusze.
2. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 210.000,00 zł (słownie: dwieście dziesięć tysięcy złotych). Kapitał zakładowy dzieli się na:
 - 1) 1.000 (tysiąc) akcji imiennych serii „A”, o numerach od 001 do 1.000 o wartości nominalnej 50,00 zł (słownie: pięćdziesiąt złotych) każda, oraz
 - 2) 1.000 (tysiąc) akcji imiennych serii „B”, o numerach od 1.001 do 2.000 o wartości nominalnej 50,00 zł (słownie: pięćdziesiąt złotych) każda,
 - 3) 1.000 (tysiąc) akcji imiennych serii „C” o numerach od 2.001 do 3.000, o wartości nominalnej 50,00 zł (słownie: pięćdziesiąt złotych) każda,
 - 4) 400 (czterysta) akcji imiennych serii „D” o numerach od 3.001 do 3.400, o wartości nominalnej 50,00 zł (słownie: pięćdziesiąt złotych) każda, oraz
 - 5) 400 (czterysta) akcji imiennych serii „E” o numerach od 3.401 do 3.800, o wartości nominalnej 50,00 zł (słownie: pięćdziesiąt złotych) każda, oraz
 - 6) 400 (czterysta) akcji imiennych serii „F” o numerach od 3.801 do 4.200, o wartości nominalnej 50,00 zł (słownie: pięćdziesiąt złotych) każda.
3. Kapitał zakładowy może zostać podwyższony w drodze emisji nowych akcji jak również poprzez podwyższenie wartości nominalnej dotychczasowych akcji.
4. Przed zarejestrowaniem Spółki akcje zostaną opłacone w jednej czwartej ich wartości nominalnej. Akcje zostaną opłacone w całości najpóźniej w terminie jednego roku od dnia zawiązania Spółki.
5. Akcje serii A były objęte w sposób następujący:
 - a) Olivia Business Centre Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku objęła 1 (jedną) akcję imienną serii „A” o numerze 001 o wartości nominalnej 50,00 zł (pięćdziesiąt złotych),
 - b) TRADO Spółka Akcyjna objęła 1.000 (tysiąc) akcji imiennych serii „A” o numerach od 002 do 1.000 o wartości nominalnej 50,00 zł (pięćdziesiąt złotych) każda, o łącznej wartości 49.900,00 zł (czterdzieści dziewięć tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt złotych).
6. Spółka ma prawo emitować wyłącznie akcje imienne. Nie jest dopuszczalna zamiana akcji imiennych na akcje na okaziciela.
7. Akcje mogą być wydawane za wkłady pieniężne i niepieniężne.
8. Komplementariusz może być jednocześnie Akcjonariuszem Spółki.
9. Komplementariuszem w Spółce jest Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000833993.

Artykuł 5a

1. Zbycie lub obciążenie akcji imiennych wymaga uprzedniej zgody Spółki wyrażonej uchwałą Walnego Zgromadzenia oraz zgody wszystkich komplementariuszy Spółki.

2. Wspólnicy mają pierwszeństwo nabycia zbywanych akcji. Wspólnik Zbywający powiadomi każdego z Pozostałych Wspólników o zamiarze zbycia swoich akcji w Spółce na rzecz Proponowanego Nabywcy w formie oświadczenia sporządzonego na piśmie z podpisami notarialnie poświadczonymi, zawierającego:
 - a) liczbę i rodzaj akcji, które zamierza zbyć („Akcje Zbywane”),
 - b) cenę za jaką zamierza zbyć Akcje Zbywane na rzecz Proponowanego Nabywcy — w przypadku zamiaru sprzedaży Akcji Zbywanych, lub wartość świadczenia, które Wspólnik Zbywający ma otrzymać w zamian za przeniesie własności Akcji Zbywanych, lub wartość Akcji Zbywanych — w przypadku transakcji pod tytułem darmym („Określona Cena”),
 - c) pozostałe istotne warunki umowy,
 - d) informacje dotyczące osoby Proponowanego Nabywcy, poprzez podanie przynajmniej jego imienia i nazwiska lub firmy oraz adresu do korespondencji na terenie RP,
 - e) ofertę zbycia wszystkich Akcji Zbywanych za Określoną Cenę („Oferta Zbycia”).
3. Każdy z Pozostałych Wspólników będzie miał prawo do przyjęcia Oferty Zbycia jedynie w całości (to jest w szczególności w odniesieniu do wszystkich Akcji Zbywanych, bezwarunkowo i bez żadnych zastrzeżeń), w ciągu 60 (sześćdziesięciu) dni od daty jej otrzymania, poprzez złożenie Wspólnikowi Zbywającemu pisemnego oświadczenia z podpisem notarialnie poświadczonym („Oświadczenie o Przyjęciu Oferty Zbycia”).
4. W przypadku przyjęcia Oferty Zbycia przez więcej niż jednego Pozostałego Wspólnika („Wspólnik Akceptujący”), Wspólnicy Akceptujący nabędą Akcje Zbywane od Wspólnika Zbywającego proporcjonalnie do swego wzajemnego udziału w kapitale zakładowym Spółki, nie licząc Wspólnika Zbywającego, wedle stanu na dzień złożenia Oferty Zbycia, z tym jednak zastrzeżeniem, że komplementariuszom Spółki przypadnie łącznie nie mniej niż 50% Akcji Zbywanych. Przeniesienie własności Akcji Zbywanych na rzecz każdego ze Wspólników Akceptujących nastąpi pod warunkiem zapłaty Określonej Ceny (w całości lub proporcjonalnie do nabywanych Akcji), zaś zapłata Określonej Ceny nastąpi w ciągu 90 (dziewięćdziesięciu) dni od daty złożenia Oświadczenia Przyjęciu Oferty.
5. W razie, gdy jeden lub większa liczba Wspólników Akceptujących nie nabędzie przypadających im Akcji Zbywanych od Wspólnika Zbywającego, w terminie określonym w i zgodnie z postanowieniami ust. 4 powyżej, Wspólnik Zbywający wezwie Wspólników Akceptujących, którzy nabyli przypadające im Akcje Zbywane, do uiszczenia w terminie 14 (czternastu) dni Określonej Ceny za Akcje Zbywane, które nie zostały nabyte, pomimo złożenia Oświadczenia o Przyjęciu Oferty Zbycia. Postanowienia ust. 4 stosuje się odpowiednio. Przepis niniejszego punktu stosuje się do wyczerpania Akcji Zbywanych lub dopóki którykolwiek ze Wspólników jest Wspólnikiem Akceptującym.
6. W przypadku, gdy wszystkie Akcje Zbywane nie zostaną nabyte przez Wspólników Akceptujących, zgodnie z postanowieniami niniejszego paragrafu, Wspólnik Zbywający będzie miał prawo do zbycia Akcji Zbywanych, które nie zostały nabyte przez pozostałych Wspólników zgodnie z postanowieniami powyższymi, na rzecz Proponowanego Nabywcy, za Cenę Oferowaną i na pozostałych warunkach zgodnych z przedstawionymi Wspólnikom zgodnie z ust. 2, z takim zastrzeżeniem, że w przypadku gdy Wspólnik Zbywający nie dokona zbycia Akcji Zbywanych w ciągu 45 (czterdziestu pięciu) dni od daty otrzymania Oferty Zbycia przez ostatniego z Pozostałych Wspólników, udziały te przestają być Akcjami Zbywanymi i nie będą mogły być zbyte bez ponowienia procedury, o której mowa w niniejszym paragrafie.
7. W przypadku jeżeli przyjęcie Oferty Zbycia lub Oferty Uzupełniającej przez więcej niż jednego Wspólnika skutkować będzie prawem do nabycia przez tych Wspólników współwłasności jednej Akcji, Akcja ta zostanie nabyta przez Wspólnika, którego udział w takiej współwłasności byłby najwyższy; w każdym innym przypadku akcja taka zostanie umorzona za wynagrodzeniem odpowiadającym cenie jednej akcji wskazanej w Ofercie

Zbycia.

8. Wspólnicy Akceptujący wykonują swoje prawo pierwszeństwa w drodze umowy sprzedaży.
9. Ograniczenia dotyczące zbywania Akcji Spółki oraz obciążania Akcji Spółki określone w niniejszej Umowie, nie znajdują zastosowania w przypadku zbywania Akcji pomiędzy wspólnikami Spółki.
10. Osoba uprawniona może zrzec się przysługującego jej prawa pierwszeństwa jedynie co do danej transakcji.

Artykuł 6

1. Kapitał zakładowy może być podwyższony lub obniżony na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia za zgodą Komplementariusza.
2. W celu podwyższenia kapitału zakładowego Spółka może emitować papiery wartościowe imienne lub na okaziciela uprawniające ich posiadacza do zapisu lub objęcia akcji z wyłączeniem prawa poboru (warranty subskrypcyjne).

ROZDZIAŁ IV

ORGANY SPÓŁKI

Artykuł 7

1. Spółkę reprezentuje oraz prowadzi sprawy Spółki jej Komplementariusz zgodnie ze swoim sposobem reprezentacji.
2. Komplementariusz ma prawo i obowiązek prowadzenia spraw Spółki.
3. Akcjonariusz może reprezentować Spółkę jedynie jako pełnomocnik. Spółka prowadzi rejestr udzielonych pełnomocnictw.
4. Prawo powoływania i odwoływania prokurenta należy do kompetencji Komplementariusza.

Artykuł 8

1. Walne Zgromadzenie może być Zwyczajne albo Nadzwyczajne.
2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje się corocznie, nie później niż w czerwcu, a Nadzwyczajne na wniosek Akcjonariuszy reprezentujących, co najmniej 1/20 (jedną dwudziestą) część kapitału zakładowego zgłoszony Komplementariuszowi, nie później niż 1 (słownie: jeden) miesiąc przed proponowanym terminem Walnego Zgromadzenia.
3. Prawo zwołania Walnego Zgromadzenia przysługuje ponadto samodzielnie Komplementariuszowi.
4. Walne Zgromadzenie może odbywać się w siedzibie Spółki oraz w Gdyni.

Artykuł 9

Prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu mają wszyscy wspólnicy Spółki, także Komplementariusz nie będący Akcjonariuszem.

Artykuł 10

1. Walne Zgromadzenie zwołuje się przez ogłoszenie, które powinno być dokonane co najmniej na trzy tygodnie przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. W ogłoszeniu należy oznaczyć datę, godzinę i miejsce walnego zgromadzenia oraz szczegółowy porządek obrad. W przypadku zamierzonej zmiany statutu powołać należy dotychczas obowiązujące postanowienia, jak również treść projektowanych zmian. Jeżeli jest to uzasadnione znacznym zakresem zamierzonych zmian, ogłoszenie może zawierać projekt nowego tekstu jednolitego statutu wraz z wyliczeniem nowych

lub zmienionych postanowień statutu.

3. Jeżeli wszystkie akcje wyemitowane przez spółkę są imienne, walne zgromadzenie może być zwołane za pomocą listów poleconych lub przesyłek nadanych pocztą kurierską, wysłanych co najmniej dwa tygodnie przed terminem walnego zgromadzenia. Dzień wysłania listów uważa się za dzień ogłoszenia. Zamiast listu poleconego lub przesyłki nadanej pocztą kurierską, zawiadomienie może być wysłane akcjonariuszowi pocztą elektroniczną, jeżeli uprzednio wyraził na to pisemną zgodę, podając adres, na który zawiadomienie powinno być wysłane.
4. Walne Zgromadzenie może powziąć uchwały, mimo braku formalnego zwołania, jeżeli cały kapitał jest reprezentowany, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia walnego zgromadzenia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad.
5. Uchwały Walnego Zgromadzenia mogą zostać powzięte jeżeli na zgromadzeniu są obecni akcjonariusze założyciele. Powyższy wymóg obowiązuje tak długo jak długo akcjonariuszem \ będzie chociażby jeden z założycieli.

Artykuł 11

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia podejmowane są jednomyślnie w obecności akcjonariuszy reprezentujących 100% kapitału zakładowego Spółki.
2. Walne Zgromadzenie otwiera Komplementariusz Spółki. W przypadku jeżeli w Spółce jest więcej niż jeden komplementariusz, Zgromadzenie otwiera komplementariusz, który jest najdłużej współnikiem Spółki z obecnych na Zgromadzeniu komplementariuszy.

Artykuł 12

Zgody wszystkich Komplementariuszy Spółki wymagają, pod rygorem nieważności, wszystkie uchwały Walnego Zgromadzenia.

ROZDZIAŁ V

Rachunkowość Spółki

Artykuł 13

1. Spółka prowadzi rachunkowość zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.
2. Poza kapitałem zakładowym Spółka może tworzyć inne kapitały zapasowe i rezerwowe a także inne fundusze na pokrycie szczególnych strat lub wydatków.

Artykuł 14

1. Rok obrotowy pokrywa się z rokiem kalendarzowym, z tym jednak zastrzeżeniem, że pierwszy rok obrotowy trwa od dnia wpisania Spółki do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego do dnia 31 grudnia 2014 roku.
2. Komplementariuszowi przypada 0,4% zysku. Akcjonariuszom przypada 99,6 % zysku Spółki.
3. Akcjonariusz nie odpowiada za zobowiązania Spółki.
4. Komplementariusz odpowiada za zobowiązania Spółki bez ograniczeń.
5. Komplementariusz z tytułu reprezentowania Spółki i prowadzenia spraw Spółki ma prawo do wynagrodzenia umownego, którego wysokość i inne istotne warunki określa uchwała Walnego Zgromadzenia Spółki.
6. Opisane powyżej w ustępie 5 wynagrodzenie Komplementariusz otrzymuje niezależnie od udziału w zysku Spółki jako jej udziałowiec lub akcjonariusz. Opisane w ust. 5 wynagrodzenie jest wynagrodzeniem

dodatkowym Komplementariusza i nie sumuje się z wypłatami z zysku Spółki na rzecz Komplementariusza.

7. Spółka wykonuje zobowiązania pieniężne Spółki wobec akcjonariuszy z przysługujących im praw z akcji bez pośrednictwa podmiotu prowadzącego rejestr akcjonariuszy.

Artykuł 15

Komplementariusz może wypowiedzieć umowę Spółki w terminie 3 miesięcy na koniec roku obrotowego. Po wypowiedzeniu umowy Spółki przez Komplementariusza, dla dalszego trwania Spółki konieczna jest uchwała Walnego Zgromadzenia.

Artykuł 16

Rozwiązanie Spółki następuje na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia oraz w innych przypadkach przewidzianych przez prawo.

Artykuł 17

1. Rozwiązanie Spółki następuje po przeprowadzeniu likwidacji.
2. Likwidację prowadzi się pod firmą Spółki z dodatkiem „w likwidacji”.

Artykuł 18

W sprawach nieunormowanych niniejszym Statutem mają zastosowanie przepisy Kodeksu spółek handlowych i innych obowiązujących spółkę aktów prawnych.

14.2 Uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta w przedmiocie ustanowienia w Spółce V Programu Emisji Obligacji

**Uchwała nr 2
Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia
Olivia Fin spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. z siedzibą w Gdańsku
z dnia 07 sierpnia 2025 r.
w sprawie ustanowienia w Spółce V programu emisji obligacji**

§ 1

1. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Olivia Fin spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. z siedzibą w Gdańsku („**Spółka**”), działając na podstawie art. 146 § 2 pkt 6) ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych, niniejszym ustanawia w Spółce V program emisji obligacji, w ramach którego Spółka będzie uprawniona do emitowania, bez uzyskania odrębnej od niniejszej uchwały zgody Walnego Zgromadzenia Spółki, w jednej lub wielu seriach, obligacji o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych obligacji nie wyższej niż 150.000.000 PLN (sto pięćdziesiąt milionów złotych) lub równowartość tej kwoty wyrażona w EUR („**Program**”), w szczególności na następujących warunkach:
 - 1) obligacje będą obligacjami zwykłymi na okaziciela;
 - 2) walutą emitowanych obligacji będzie, w zależności od swobodnej decyzji Spółki, złoty polski (PLN) lub euro (EUR). Na potrzeby ustalania stopnia realizacji Programu wartość nominalna obligacji poszczególnych serii emitowanych w EUR przeliczana będzie na PLN według średniego kursu ustalonego przez Narodowy Bank Polski w dniu poprzedzającym dzień podjęcia przez Spółkę uchwały o emisji obligacji danej serii;
 - 3) wartość nominalna i cena emisyjna obligacji poszczególnych serii będzie każdorazowo ustalana przez Spółkę według jej swobodnego uznania, z uwzględnieniem panujących warunków rynkowych;
 - 4) świadczenia z obligacji będą wyłącznie świadczeniami pieniężnymi określonymi i wypłacanymi w (i) złotych polskich (PLN) - w przypadku obligacji danej serii emitowanych w złotych polskich, albo (ii) w euro (EUR) - w przypadku obligacji danej serii emitowanych w euro;
 - 5) obligacje będą oprocentowane, przy czym oprocentowanie danej serii obligacji w ramach Programu może być, według decyzji Spółki, stałe lub zmienne - oparte na stopie bazowej powiększonej o ewentualną marżę. Spółka jest uprawniona do swobodnego decydowania o wysokości oprocentowania obligacji danej serii o oprocentowaniu stałym, jak również o wyborze wskaźnika stanowiącego stopę bazową obligacji danej serii o oprocentowaniu zmiennym i wysokości marży zwiększającej oprocentowanie obligacji danej serii o oprocentowaniu zmiennym;
 - 6) obligacje będą emitowane jako zabezpieczone, przy czym zabezpieczeniem łącznie wszystkich obligacji emitowanych w ramach Programu będzie ustanowione przez Tonsa Commercial REI N.V. z siedzibą w Rotterdamie, adres: Oslo 1, 2993LD Barendrecht, Królestwo Niderlandów, zarejestrowaną w Rejestrze Handlowym Niderlandzkiej Izby Handlu pod numerem 73088870 („**Poręczyciel**”) poręczenie za wszelkie zobowiązania pieniężne Spółki z tytułu obligacji emitowanych w ramach Programu; szczegółowe warunki udzielenia przedmiotowego poręczenia (w tym maksymalna wartość udzielanego poręczenia oraz maksymalny czas obowiązywania poręczenia) zostaną uzgodnione pomiędzy Spółką a Poręczycielem;
 - 7) okres zapadalności obligacji danej serii zostanie określony przez Spółkę według jej swobodnego uznania, z zastrzeżeniem, że okres zapadalności obligacji emitowanych w ramach Programu nie może przekraczać 5 (pięć) lat od dnia emisji obligacji danej serii;
 - 8) obligacje będą emitowane wyłącznie w trybie art. 33 pkt 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia Parlamentu

Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE („**Rozporządzenie 2017/1129**”), na podstawie sporządzonego przez Spółkę prospektu podstawowego w rozumieniu art. 2 lit. s) Rozporządzenia 2017/1129 („**Prospekt**”);

- 9) obligacje będą podlegały rejestracji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. („**KDPW**”), przy czym w przypadku podjęcia przez Spółkę decyzji, że emisja danej serii obligacji w ramach Programu zostanie przeprowadzona z udziałem agenta emisji, o którym mowa w art. 7a ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi („**Ustawa o Obrocie**”), dana seria obligacji będzie w pierwszej kolejności podlegać rejestracji w prowadzonej przez tego agenta emisji ewidencji osób uprawnionych z obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 7a Ustawy o Obrocie, a następnie w KDPW;
 - 10) obligacje poszczególnych serii będą przedmiotem ubiegania się o ich wprowadzenie do obrotu w alternatywnym systemu obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;
 - 11) emisje poszczególnych serii obligacji w ramach Programu będą następować nie dłużej niż do upływu okresu 12 (dwunastu) miesięcy od dnia zatwierdzenia Prospektu przez Komisję Nadzoru Finansowego, chyba że Zarząd komplementariusza Spółki podejmie uchwałę o przedterminowym zakończeniu Programu przed upływem powyższego terminu;
2. Szczegółowe warunki emisji obligacji emitowanych w ramach Programu, nieokreślone wprost w niniejszej uchwale, zostaną każdorazowo określone przez Spółkę według jej swobodnego uznania.
 3. Emisje poszczególnych serii obligacji w ramach Programu będą dokonywane każdorazowo na podstawie stosownej uchwały Zarządu komplementariusza Spółki, ustalającej jednocześnie warunki ich emisji.

§ 2

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.

14.3 Podstawowe Warunki Emisji Obligacji

PODSTAWOWE WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

Niniejszy dokument („**Podstawowe Warunki Emisji**”) określa podstawowe warunki emisji, w tym prawa i obowiązki Emitenta oraz Obligatariuszy, w odniesieniu do obligacji („**Obligacje**”) emitowanych przez Olivia Fin spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. z siedzibą w Gdańsku, Al. Grunwaldzka 472C / 3. piętro, 80-309 Gdańsk, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000473233, posiadającą NIP: 9571070234 i REGON: 221940108, o kapitale zakładowym wynoszącym na dzień sporządzenia Podstawowych Warunków Emisji 210.000 PLN (dwieście dziesięć tysięcy złotych), wpłaconym w całości, dla której prowadzona jest strona internetowa pod adresem: [https://www\[.\]oliviacentre\[.\]com](https://www[.]oliviacentre[.]com) („**Emitent**” lub „**Spółka**”) w jednej lub większej liczbie serii w ramach V Programu Emisji Obligacji do maksymalnej łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji w wysokości 150.000.000 PLN (sto pięćdziesiąt milionów złotych) lub równowartości tej kwoty wyrażonej w EUR („**Program**”), na podstawie Uchwały o Programie oraz uchwał Emitenta będących podstawą emisji poszczególnych serii Obligacji.

Szczegółowe warunki emisji Obligacji danej serii określone zostaną w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji. Podstawowe Warunki Emisji oraz Ostateczne Warunki Emisji danej serii Obligacji stanowią łącznie warunki emisji danej serii Obligacji w rozumieniu art. 5 Ustawy o Obligacjach („**Warunki Emisji**”). Podstawowe Warunki Emisji powinny być czytane łącznie z Ostatecznymi Warunkami Emisji danej serii Obligacji oraz Prospektem i wszelkimi suplementami i komunikatami aktualizującymi do Prospektu.

1. DEFINICJE

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

- 1.1.1. „**Administrator Wskaźników Referencyjnych**” oznacza podmiot sprawujący kontrolę nad opracowywaniem wskaźników referencyjnych wpisany do rejestru administratorów i wskaźników referencyjnych prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych, którym dla WIBOR (na Datę Prospektu) jest GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.1.2. „**Administrator Zabezpieczeń**” oznacza GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi sp. p. z siedzibą w Warszawie, ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000541501, która na podstawie umowy zawartej z Emitentem pełni w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Poręczenia funkcję administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach;
- 1.1.3. „**Agent Emisji**” oznacza Firmę Inwestycyjną, która w odniesieniu do Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Emisji, pełni, na podstawie zawartej z Emitentem umowy, funkcję agenta emisji w rozumieniu art. 7a ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.1.4. „**Agent Kalkulacyjny**” oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta kalkulacyjnego (tj. podmiotu dokonującego obliczeń wysokości poszczególnych świadczeń z Obligacji danej serii);
- 1.1.5. „**Agent Płatniczy**” oznacza Firmę Inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji funkcję agenta płatniczego w rozumieniu Regulaminu KDPW (tj. podmiotu pośredniczącego w przekazywaniu KDPW środków pieniężnych na potrzeby spełnienia świadczeń z Obligacji danej serii);

- 1.1.6. **„Agent Techniczny”** oznacza Firmę Inwestycyjną, która w odniesieniu do Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Technicznego, pełni, na podstawie zawartej z Emitentem umowy, funkcję pośrednika technicznego w rozumieniu Regulaminu KDPW;
- 1.1.7. **„Alternatywny System Obrotu”** lub **„ASO”** oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez GPW w ramach systemu Catalyst;
- 1.1.8. **„Brak Zezwolenia”** oznacza sytuację, w której administrator wskaźnika referencyjnego, na podstawie którego określone jest Oprocentowanie, nie otrzymał lub zostało mu cofnięte lub zawieszone zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania takiego wskaźnika referencyjnego, wskutek czego stosowanie takiego wskaźnika referencyjnego dla określenia Oprocentowania jest niemożliwe;
- 1.1.9. **„Data Prospektu”** oznacza dzień zatwierdzenia Prospektu przez Komisję Nadzoru Finansowego;
- 1.1.10. **„Dozwolone Rozporządzenie”** oznacza Rozporządzenie spełniające wszystkie z poniższych warunków: (i) dokonane przez Emitenta lub Poręczyciela lub Podmiot z Grupy Poręczyciela, (ii) następujące na warunkach rynkowych, (iii) w zamian za gotówkę lub inne aktywa (w tym także udziały lub akcje otrzymane w zamian za wnoszony aport), oraz (iv) środki otrzymane w zamian za takie Rozporządzenie są w dacie takiego Rozporządzenia przynajmniej równe wartości rynkowej składników majątkowych, będących przedmiotem Rozporządzenia;
- 1.1.11. **„Dzień Emisji”** oznacza dzień, w którym po raz pierwszy prawa z Obligacji danej serii zostaną zarejestrowane w KDPW (w przypadku Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Technicznego lub Pośrednika Rejestracyjnego) lub Ewidencji (w przypadku Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Emisji);
- 1.1.12. **„Dzień Płatności”** oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.1.13. **„Dzień Płatności Odsetek”** oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.1.14. **„Dzień Roboczy”** oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dzień ustawowo wolny od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność w sposób umożliwiający podejmowanie czynności związanych z rejestracją lub przenoszeniem Obligacji i realizacją świadczeń z tytułu Obligacji;
- 1.1.15. **„Dzień Ustalenia Praw”** oznacza dzień, na który ustala się listę podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z Obligacji, przypadający na 2 (dwa) Dni Robocze przed danym Dniem Płatności, z wyjątkiem:
- a) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania odpowiednio natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji,
 - b) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta,
 - c) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia, jeżeli podmiot, który w wyniku takiego połączenia, podziału lub przekształcenia wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada zdolności do emitowania obligacji zgodnie z Ustawą o Obligacjach, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień takiego połączenia, podziału lub przekształcenia Emitenta,
 - d) wykupu Obligacji, który następuje po Dniu Wykupu, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się 2 (drugi) Dzień Roboczy po dniu, w którym kwota świadczenia została przekazana KDPW,

e) dokonywanego na żądanie Emitenta wcześniejszego wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień przypadający na 5 (pięć) Dni Roboczych przed Dniem Wcześniejszego Wykupu,

oraz z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdyby ustalony w powyższy sposób Dzień Ustalenia Praw przypadał później niż najpóźniejszy dzień ustalenia praw dopuszczalny zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa lub Regulacjami KDPW, Dniem Ustalenia Praw będzie najpóźniejszy możliwy dzień ustalony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa lub Regulacjami KDPW;

- 1.1.16. **„Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania”** oznacza dzień przypadający na 4 (cztery) Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa, z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdyby ustalony w powyższy sposób Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania przypadał później niż najpóźniejszy Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania dopuszczalny zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa lub Regulacjami KDPW lub Regulacjami Catalyst, Dniem Ustalenia Stawki Oprocentowania będzie najpóźniejszy możliwy dzień ustalony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa lub Regulacjami KDPW lub Regulacjami Catalyst;
- 1.1.17. **„Dzień Wcześniejszego Wykupu”** oznacza odpowiednio (i) dzień natychmiastowego wykupu Obligacji ustalony zgodnie z pkt. 11.1, (ii) dzień Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza ustalony zgodnie z pkt. 11.2 lub (iii) dzień Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta ustalony zgodnie z pkt. 11.3;
- 1.1.18. **„Dzień Wykupu”** oznacza dzień wskazany w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji jako termin wykupu (zapadalności) tych Obligacji;
- 1.1.19. **„Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań”** ma znaczenie nadane w pkt. 11.2.6 lit. a) Podstawowych Warunków Emisji;
- 1.1.20. **„Emitent”** lub **„Spółka”** oznacza Olivia Fin spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. z siedzibą w Gdańsku, Al. Grunwaldzka 472C / 3. piętro, 80-309 Gdańsk, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000473233, posiadającą NIP: 9571070234 i REGON: 221940108, o kapitale zakładowym wynoszącym na dzień sporządzenia Podstawowych Warunków Emisji 210.000 PLN (dwieście tysięcy złotych), wpłaconym w całości, dla której prowadzona jest Strona Internetowa Emitenta;
- 1.1.21. **„EUR”** lub **„euro”** oznacza jednostkę walutową wprowadzoną na początku trzeciego etapu Europejskiej Unii Gospodarczej i Walutowej na mocy Traktatu ustanawiającego Wspólnotę Europejską;
- 1.1.22. **„Ewidencja”** oznacza ewidencję osób uprawnionych z Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Emisji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;
- 1.1.23. **„Firma Inwestycyjna”** oznacza Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 67, 00-838 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000018651, będącą firmą inwestycyjną, za pośrednictwem której prowadzone będą oferty publiczne Obligacji;
- 1.1.24. **„GPW”** oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;
- 1.1.25. **„Grupa Poręczyciela”** oznacza Poręczyciela wraz ze spółkami zależnymi Poręczyciela w rozumieniu MSSF;

- 1.1.26. „**KDPW**” oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. oraz, o ile z kontekstu nie wynika inaczej, system depozytowy prowadzony przez tę spółkę;
- 1.1.27. „**Kodeks Cywilny**” oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny;
- 1.1.28. „**Kodeks postępowania cywilnego**” oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego;
- 1.1.29. „**Komplementariusz**” oznacza Olivia Fin sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku, ul. Stefana Batorego 16 lok. 1A, 80-251 Gdańsk, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000833993, będącą komplementariuszem Spółki;
- 1.1.30. „**Korekta**” oznacza określone zgodnie z pkt. 13.5.6 Podstawowych Warunków Emisji wartość lub działanie, które jest stosowane, aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym;
- 1.1.31. „**Kwota Odsetek**” oznacza kwotę odsetek od Obligacji danej serii obliczaną i należną zgodnie z pkt. 13 Podstawowych Warunków Emisji;
- 1.1.32. „**Kwota Wykupu**” oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji danej serii na dany Dzień Płatności;
- 1.1.33. „**Marża**” oznacza wartość procentową służącą do ustalenia Oprocentowania Obligacji danej serii o oprocentowaniu zmiennym, która to wartość procentowa lub sposób jej ustalenia zostanie określona przez Emitenta w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji;
- 1.1.34. „**MSSF**” oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej (tj. Międzynarodowe Standardy Rachunkowości, Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi interpretacje ogłoszone w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej), których podstawa prawna zawarta jest w: (i) rozporządzeniu (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości, (ii) rozporządzeniu Komisji (WE) nr 1126/2008 z dnia 3 listopada 2008 r. przyjmującym określone międzynarodowe standardy rachunkowości zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady (z późniejszymi zmianami) oraz (iii) rozporządzeniu Komisji (WE) nr 2023/1803 z dnia 13 września 2023 r. przyjmującym określone międzynarodowe standardy rachunkowości zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady (z późniejszymi zmianami);
- 1.1.35. „**Obligacje**” oznacza emitowane przez Emitenta, w ramach Programu, w jednej lub większej liczbie serii, obligacje zwykłe na okaziciela, których warunki emisji określać będą Podstawowe Warunki Emisji i Ostateczne Warunki Emisji danej serii Obligacji;
- 1.1.36. „**Obligatariusz**” oznacza osobę, na której Rachunku Papierów Wartościowych jest zarejestrowana przynajmniej jedna Obligacja lub osobę uprawnioną z co najmniej jednej Obligacji zapisanej na Rachunku Zbiorczym lub w Rejestrze Sponsora Emisji, z zastrzeżeniem, że w przypadku Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Emisji, do czasu zarejestrowania takich Obligacji w KDPW za Obligatariusza będzie uważać się podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji;
- 1.1.37. „**Obowiązkowa Amortyzacja**” ma znaczenie nadane w pkt. 12 Podstawowych Warunków Emisji;
- 1.1.38. „**Odsetki**” oznacza należne Obligatariuszom świadczenie okresowe z tytułu Obligacji;

- 1.1.39. „**Ogłoszenie Braku Reprezentatywności**” oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że wskaźnik referencyjny, na podstawie którego ustalane jest Oprocentowanie, przestał lub przestanie być reprezentatywny dla właściwego dla niego rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą taki wskaźnik referencyjny miał mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności;
- 1.1.40. „**Ogłoszenie Końca Publikacji**” oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że wskaźnik referencyjny, na podstawie którego ustalane jest Oprocentowanie, przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następca, który będzie nadal obliczał lub publikował ten wskaźnik referencyjny;
- 1.1.41. „**Okres Odsetkowy**” oznacza okres, od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. Dnia Emisji (włącznie z tym dniem) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) oraz każdy następny okres trwający od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie z tym dniem) do następnego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia). Szczegółowe daty rozpoczęcia i zakończenia poszczególnych Okresów Odsetkowych zostaną wskazane w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji;
- 1.1.42. „**Okres Opóźnienia w Powiadomieniu**” ma znaczenie nadane w pkt. 11.2.6 lit. e) Podstawowych Warunków Emisji;
- 1.1.43. „**Oprocentowanie**” oznacza dla Obligacji danej serii o stałym oprocentowaniu – określoną w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji stałą wartość wyrażoną w procentach, a dla Obligacji danej serii o zmiennym oprocentowaniu – określoną w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji Stopę Bazową powiększoną o Marżę, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek;
- 1.1.44. „**Ostateczne Warunki Emisji danej serii Obligacji**” oznacza ostateczne warunki emisji sporządzone przez Emitenta dla Obligacji danej serii zgodnie z wzorem stanowiącym Załącznik nr 14.4 do Prospektu;
- 1.1.45. „**Oświadczenie Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji**” ma znaczenie nadane w pkt. 14.8 Podstawowych Warunków Emisji;
- 1.1.46. „**Oświadczenie Zgodności**” ma znaczenie nadane w pkt. 16.2 Podstawowych Warunków Emisji;
- 1.1.47. „**PLN**” lub „**złoty**” oznacza polski złoty, tj. oficjalny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o denominacji złotego;
- 1.1.48. „**Podmiot Prowadzący Rachunek**” oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje, a w odniesieniu do Obligacji zapisanych w Rejestrze Sponsora Emisji – firmę inwestycyjną prowadzącą ten rejestr;
- 1.1.49. „**Podmiot Wyznaczający**” oznacza (i) Narodową Grupę Roboczą ds. reformy wskaźników referencyjnych lub (ii) inne podobne ciało, grupę lub organizację powołaną w celu wskazania zamiennika dla wskaźnika referencyjnego, na podstawie którego ustalana jest Stopa Procentowa, na zasadach analogicznych do zasad Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych lub (iii) Komisję Nadzoru Finansowego;
- 1.1.50. „**Podmiot z Grupy Poręczyciela**” oznacza podmiot wchodzący w skład Grupy Poręczyciela;
- 1.1.51. „**POLSTR**” oznacza wskaźnik referencyjny POLSTR bazujący na depozytach niezabezpieczonych instytucji kredytowych i instytucji finansowych, wskazany przez Komitet Sterujący Narodowej

Grupy Roboczej jako docelowy wskaźnik referencyjny mający zastąpić WIBOR, a którego administratorem docelowo ma zostać GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie;

- 1.1.52. „**Poręczenie**” ma znaczenie nadane w pkt. 14.2 Podstawowych Warunków Emisji;
- 1.1.53. „**Poręczyciel**” oznacza Tonsa Commercial REI N.V., spółkę utworzoną i działającą pod prawem niderlandzkim, z siedzibą w Rotterdamie, adres: Oslo 1, 2993LD Barendrecht, Królestwo Niderlandów, zarejestrowaną w Rejestrze Handlowym Holenderskiej Izby Handlu pod numerem 73088870, będącą podmiotem dominującym Emitenta;
- 1.1.54. „**Pośrednik Rejestracyjny**” oznacza firmę inwestycyjną, która w odniesieniu do Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Pośrednika Rejestracyjnego, pełnić będzie, na podstawie zawartej z Emitentem umowy, funkcję pośrednika rejestracyjnego w rozumieniu Regulaminu KDPW;
- 1.1.55. „**Prawo Restrukturyzacyjne**” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne;
- 1.1.56. „**Prawo Upadłościowe**” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe;
- 1.1.57. „**Premia**” oznacza dodatkowe świadczenie pieniężne z tytułu Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta, które to świadczenie (wraz z określeniem jego wysokości) może zostać przez Emitenta zastrzeżone w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji;
- 1.1.58. „**Program**” oznacza ustanowiony przez Emitenta na podstawie Uchwały o Programie V Program Emisji Obligacji o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych obligacji nie wyższej niż 150.000.000 PLN (sto pięćdziesiąt milionów złotych) lub równowartość tej kwoty wyrażona w EUR;
- 1.1.59. „**Projekt**” oznacza nieruchomości stanowiące budynki biurowe o nazwach Olivia Gate, Olivia Point&Tower, Olivia Four, Olivia Six, Olivia Star, Olivia Prime A oraz Olivia Prime B zlokalizowane w Gdańsku przy al. Grunwaldzkiej 472 oraz kolejne inwestycje w ramach projektu Olivia Centre, rozpoczęte do dnia wykupu ostatniej Obligacji wyemitowanej w ramach Programu;
- 1.1.60. „**Prospekt**” oznacza prospekt podstawowy sporządzony przez Spółkę i zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w związku z ofertami publicznymi Obligacji w ramach Programu i w celu ubiegania się o wprowadzenie Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, wraz z suplementami i komunikatami aktualizującymi;
- 1.1.61. „**Przypadek Naruszenia**” ma znaczenie nadane w pkt. 11.2.3;
- 1.1.62. „**Rachunek Obligacji**” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy lub Rejestr Sponsora Emisji;
- 1.1.63. „**Rachunek Papierów Wartościowych**” oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.1.64. „**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie;
- 1.1.65. „**Regulacje Catalyst**” oznaczają obowiązujące regulaminy, uchwały, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez GPW określające zasady działania alternatywnego systemu obrotu Catalyst, w szczególności Regulamin ASO;
- 1.1.66. „**Regulacje KDPW**” oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności Regulamin KDPW i Szczegółowe Zasady Działania KDPW;
- 1.1.67. „**Regulamin ASO**” oznacza Regulamin alternatywnego systemu obrotu (stan prawny na dzień 22 listopada 2024 r., z późniejszymi zmianami);

- 1.1.68. „**Regulamin KDPW**” oznacza Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie (stan prawny na dzień 28 lutego 2025 r., z późniejszymi zmianami);
- 1.1.69. „**Rejestr Sponsora Emisji**” oznacza niestanowiący Ewidencji, prowadzony przez firmę inwestycyjną pełniącą – na podstawie zawartej z Emitentem umowy – funkcję sponsora emisji w rozumieniu Regulacji KDPW, rejestr osób obejmujących Obligacje danej serii;
- 1.1.70. „**Rozporządzenie**” oznacza dokonanie na rzecz podmiotu spoza Grupy Poręczyciela, w ramach pojedynczej lub kilku powiązanych lub niepowiązanych ze sobą transakcji, sprzedaży, darowizny, przeniesienia lub innego rozporządzenia składnikami majątkowymi (przy czym nie dotyczy to obciążenia takich składników majątkowych w wyniku ustanawiania zabezpieczeń). Rozporządzeniem nie jest udzielona pożyczka, przy czym pod pojęciem pożyczki należy rozumieć także każdą inną niż umowa pożyczki formę finansowania o skutku ekonomicznym zbliżonym do umowy pożyczki;
- 1.1.71. „**Rozporządzenie 2017/1129**” oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE;
- 1.1.72. „**Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych**” oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014;
- 1.1.73. „**Spółka Publiczna**” oznacza Poręczyciela lub inny podmiot będący pośrednio lub bezpośrednio właścicielem Projektu, w sytuacji, gdy co najmniej 1 (jedna) jego akcja zostanie dopuszczona do obrotu publicznego na rynku regulowanym w państwie, które jest stroną umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym;
- 1.1.74. „**Sprawozdania Finansowe**” oznacza łącznie sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz przyjętymi przez daną spółkę zasadami (polityką) rachunkowości: (i) jednostkowe raporty okresowe sporządzane przez Emitenta zgodnie z Regulaminem ASO, (ii) roczne skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Poręczyciela wraz ze sprawozdaniami biegłego rewidenta z badania takich sprawozdań oraz (iii) półroczne skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Poręczyciela;
- 1.1.75. „**Stopa Bazowa**” oznacza ustaloną zgodnie z pkt. 13.5.1 Podstawowych Warunków Emisji i wskazaną w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji o oprocentowaniu zmiennym stopę bazową, mającą zastosowanie do obliczenia Oprocentowania Obligacji danej serii;
- 1.1.76. „**Strona Internetowa Emitenta**” oznacza stronę internetową pod adresem [https://www\[.\]oliviacentre\[.\]com](https://www[.]oliviacentre[.]com) lub każdą inną stronę internetową, która ją zastąpi;
- 1.1.77. „**Szczegółowe Zasady Działania KDPW**” oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych (stan prawny na dzień 28 lutego 2025 r., z późniejszymi zmianami);
- 1.1.78. „**Świadectwo Depozytowe**” oznacza świadectwo depozytowe w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie;
- 1.1.79. „**Tonsa Luksemburg**” oznacza Tonsa SCA SICAV-RAIF z siedzibą w Luksemburgu, będącą spółką prawa luksemburskiego, zarejestrowaną w Luksemburskim Rejestrze Handlowym pod numerem B211425;

- 1.1.80. „**Uchwała o Programie**” oznacza uchwałę Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 07 sierpnia 2025 r. w sprawie ustanowienia w Spółce V Programu Emisji Obligacji;
- 1.1.81. „**Umowa Poręczenia**” ma znaczenie nadane w pkt. 14.3 Podstawowych Warunków Emisji;
- 1.1.82. „**Umowa Administrowania Zabezpieczeniami**” oznacza umowę administrowania zabezpieczeniami zawartą pomiędzy Emitentem a Administratorem Zabezpieczeń w dniu 11 sierpnia 2025 r., której kopia stanowi Załącznik nr 14.5 do Prospektu;
- 1.1.83. „**Ustawa AML**” oznacza ustawę z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu;
- 1.1.84. „**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;
- 1.1.85. „**Ustawa o Obrocie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi;
- 1.1.86. „**Ustawa o Ofercie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych;
- 1.1.87. „**Ustawa o Rachunkowości**” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości;
- 1.1.88. „**Warunki Emisji**” oznaczają w odniesieniu do Obligacji danej serii łącznie Podstawowe Warunki Emisji i Ostateczne Warunki Emisji danej serii Obligacji;
- 1.1.89. „**Wcześniejszy Wykup**” oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na warunkach określonych w pkt. 10.2 Podstawowych Warunków Emisji;
- 1.1.90. „**WIBOR**” oznacza stopę procentową przyjętą na polskim rynku międzybankowym, po której banki są gotowe udzielać sobie kredytów. Informacje dotyczące wartości stopy WIBOR można uzyskać na stronie internetowej GPW Benchmark S.A. Stawki, których administratorem jest GPW Benchmark S.A. ustalane są na fixingu zgodnie z „Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR”, a następnie publikowane w danym dniu roboczym przez wyżej wymienionego administratora, lub za pośrednictwem uprawnionych dystrybutorów informacji;
- 1.1.91. „**Wskaźnik Alternatywny**” oznacza wskaźnik referencyjny ustalony zgodnie z pkt. 13.5.2 – 13.5.10 Podstawowych Warunków Emisji, który zastępuje WIBOR lub inny alternatywny wskaźnik referencyjny w sytuacjach opisanych w Podstawowych Warunkach Emisji;
- 1.1.92. „**Wskaźnik Wypłacalności**” ma znaczenie nadane w pkt. 11.2.3 lit. f) Podstawowych Warunków Emisji;
- 1.1.93. „**Zadłużenie Finansowe**” oznacza każde oprocentowane zobowiązanie w szczególności wynikające z umowy pożyczki, kredytu, wystawienia weksla, emisji obligacji lub innych papierów dłużnych oraz zobowiązań do zapłaty wynikających z udzielonego poręczenia, gwarancji lub przystąpienia do długu;
- 1.1.94. „**Zgromadzenie Obligatariuszy**” oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji w rozumieniu art. 46 Ustawy o Obligacjach.
- 1.2. O ile z kontekstu nie wynika wprost inaczej w Podstawowych Warunkach Emisji:
 - 1.2.1. wszelkie wyrażenia zdefiniowane w liczbie pojedynczej mają przypisane znaczenie także w liczbie mnogiej i odwrotnie;
 - 1.2.2. wszelkie odniesienia do jakiegokolwiek dokumentu obejmują wszelkie jego zmiany oraz załączniki;

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

2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI

- 2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i terminach tam określonych.
- 2.2. Obligacje stanowią nieodwołalne, niepodporządkowane i bezwarunkowe zobowiązania Emitenta, równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz (z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa) równe względem wszystkich pozostałych obecnych lub przyszłych, niezabezpieczonych rzeczowo i niepodporządkowanych zobowiązań Emitenta.
- 2.3. Obligacje nie mają formy dokumentu. Prawa z Obligacji powstają z chwilą:
 - 2.3.1. w przypadku Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Technicznego lub Pośrednika Rejestracyjnego – zapisania ich po raz pierwszy na Rachunku Papierów Wartościowych lub na Rachunku Zbiorczym lub w Rejestrze Sponsora Emisji i przysługują odpowiednio osobie będącej posiadaczem tego Rachunku Papierów Wartościowych lub osobie wskazanej podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osoba uprawniona z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym w liczbie wynikającej z tego wskazania lub osobie wskazanej firmie inwestycyjnej prowadzącej Rejestr Sponsora Emisji jako osoba uprawniona z Obligacji zapisanych w Rejestrze Sponsora Emisji;
 - 2.3.2. w przypadku Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Emisji – zapisania ich po raz pierwszy w Ewidencji i do czasu rejestracji Obligacji w KDPW przysługują osobie wpisanej w Ewidencji jako posiadacz Obligacji. Od dnia rejestracji Obligacji w KDPW skutkującej zapisaniem Obligacji na Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczym Obligacje będą przysługiwać odpowiednio osobie będącej posiadaczem tego Rachunku Papierów Wartościowych lub osobie wskazanej podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osoba uprawniona z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym w liczbie wynikającej z tego wskazania lub osobie wskazanej Firmie Inwestycyjnej jako osoba uprawniona z Obligacji zapisanych w Rejestrze Sponsora Emisji.
- 2.4. Emitent, a w przypadku niewykonania przez Emitenta jego zobowiązań z tytułu Obligacji – Poręczyciel na zasadach określonych w pkt. 14.2 – 14.7 Podstawowych Warunków Emisji, są jedynymi podmiotami, od których Obligatariusze mogą dochodzić spełnienia wierzytelności wynikających z Obligacji.

3. PODSTAWA PRAWNA I TRYB EMISJI OBLIGACJI

- 3.1. Obligacje emitowane są zgodnie z Rozporządzeniem Prospektowym, Ustawą o Obligacjach i Uchwałami o Programie, na podstawie uchwał Komplementariusza (jako wspólnika reprezentującego Emitenta) o emisji poszczególnych serii Obligacji oraz przyjęciu Ostatecznych Warunków Emisji danej serii Obligacji.
- 3.2. Do Obligacji mają również zastosowanie właściwe przepisy prawa dotyczące instrumentów finansowych, a także odpowiednie Regulacje KDPW i Regulacje Catalyt.

- 3.3. Obligacje emitowane są w trybie art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129 prowadzonej w oparciu o Prospekt.
- 3.4. Szczegółowy tryb powstania praw z Obligacji danej serii i rejestracji Obligacji danej serii w KDPW, tj. czy emisja Obligacji danej serii prowadzona będzie z udziałem Agenta Technicznego, Pośrednika Rejestracyjnego czy z udziałem Agenta Emisji, jak również czy dla Obligacji danej serii prowadzony będzie Rejestr Sponsora Emisji, zostanie każdorazowo określony przez Emitenta w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji.
- 3.5. Inwestor może złożyć zapis na Obligacje w formie pisemnej lub w postaci elektronicznej, w sposób szczegółowo określony w Prospekcie.

4. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI

- 4.1. Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona.
- 4.2. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować:
 - 4.2.1. w przypadku Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Technicznego lub Pośrednika Rejestracyjnego – zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach, Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW;
 - 4.2.2. w przypadku Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Emisji: do dnia rejestracji Obligacji w Depozycie – zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach i Ustawy o Obrocie, a od dnia rejestracji Obligacji w Depozycie zgodnie z przepisami Ustawy o Obligacjach, Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW.
- 4.3. Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do Alternatywnego Systemu Obrotu.

5. CEL EMISJI

- 5.1. Emitent może określić cel emisji Obligacji danej serii w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji.

6. WALUTA OBLIGACJI

- 6.1. Obligacje będą emitowane w walucie polskiej (PLN) lub w euro (EUR). Waluta emisji Obligacji danej serii zostanie określona w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji.

7. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA

- 7.1. Wartość nominalna i cena emisyjna jednej Obligacji danej serii zostaną określone w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji.
- 7.2. Emitent może przewidzieć w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji możliwość opłacenia ceny emisyjnej takich Obligacji danej serii w drodze zaliczenia na jej poczet wierzytelności inwestora z tytułu dokonywanego przez Emitenta wykupu lub nabycia w celu umorzenia posiadanych przez inwestora obligacji Emitenta.

8. PRÓG EMISJI

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

9. ŚWIADCZENIA Z OBLIGACJI

- 9.1. Obligatariuszom przysługuje prawo wyłącznie do następujących świadczeń:
 - 9.1.1. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Wykupu;
 - 9.1.2. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Odsetek;

- 9.1.3. w przypadku Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta i zastrzeżenia jej w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji – świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Premii.
- 9.2. Z Obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania jakiegokolwiek świadczenia niepieniężnego ze strony Emitenta.
- 9.3. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą (i) w PLN – w przypadku Obligacji danej serii emitowanych w PLN albo (ii) w EUR – w przypadku Obligacji danej serii emitowanych w EUR.
- 9.4. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności. W związku z powyższym miejscem spełnienia świadczenia z Obligacji jest siedziba Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na który spełniane jest powyższe świadczenie.
- 9.5. Na podstawie odrębnego porozumienia zawartego pomiędzy Emitentem a Obligatariuszem, z zastrzeżeniem Regulacji KDPW, płatność z tytułu Obligacji może zostać przez Emitenta dokonana na rzecz takiego Obligatariusza bez pośrednictwa KDPW. W takim przypadku miejscem spełnienia świadczenia z Obligacji jest siedziba lub miejsce zamieszkania Obligatariusza, na rzecz którego spełniane jest powyższe świadczenie.
- 9.6. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia są wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w Dniu Płatności.
- 9.7. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane z uwzględnieniem odpowiednich potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych, jeśli obowiązek dokonania przez Emitenta takiego potrącenia lub pobrania wynika z przepisów prawa obowiązującego w Dniu Płatności. Emitent nie będzie dokonywał na rzecz Obligatariuszy zwrotu kwot wyrównujących pobrane podatki ani żadnych dodatkowych płatności, jeżeli z jakąkolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku, opłaty lub innych należności publicznoprawnych.
- 9.8. Informacje o numerze rachunku bankowego oraz wszelkie inne informacje i dokumenty wymagane przez Podmiot Prowadzący Rachunek winny być przez Obligatariusza przekazane w formie i w terminach określonych w regulacjach wewnętrznych takiego podmiotu. Dla uniknięcia wątpliwości, brak płatności na rzecz Obligatariusza świadczenia pieniężnego z tytułu Obligacji spowodowany brakiem przekazania przez tego Obligatariusza informacji o numerze rachunku lub wskazaniem przez Obligatariusza nieprawidłowego rachunku nie stanowi zwłoki lub opóźnienia Emitenta w spełnieniu takiego świadczenia.
- 9.9. W przypadku opóźnienia Emitenta w spełnieniu świadczeń z tytułu Obligacji Obligatariuszom przysługiwać będą odsetki ustawowe za opóźnienie.

10. WYKUP OBLIGACJI

- 10.1. Z zastrzeżeniem pkt. 10.2 Podstawowych Warunków Emisji, Dniem Wykupu jest dzień określany przez Emitenta w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji, przy czym Dzień Wykupu Obligacji danej serii przypadać będzie nie później niż 5 (pięć) lat od Dnia Emisji Obligacji tej serii.
- 10.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt. 11 i 12 Podstawowych Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**”):

- 10.2.1. w związku z wystąpieniem podstawy natychmiastowego wykupu Obligacji zgodnie z pkt. 11.1 Podstawowych Warunków Emisji;
- 10.2.2. na żądanie Obligatariusza zgodnie z pkt. 11.2 Podstawowych Warunków Emisji;
- 10.2.3. na żądanie Emitenta zgodnie z pkt. 11.3 Podstawowych Warunków Emisji;
- 10.2.4. w wyniku Obowiązkowej Amortyzacji zgodnie z pkt. 12 Podstawowych Warunków Emisji.
- 10.3. Jeżeli Dzień Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, Obligacje zostaną wykupione w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Wykupu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.
- 10.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Kwoty Wykupu oraz Kwoty Odsetek, a w przypadku Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta także Premii (o ile wypłata Premii zostanie przewidziana w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji).
- 10.5. Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.
- 10.6. Zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 3 Ustawy o Obligacjach, Emitent przewiduje możliwość zaliczenia wierzytelności z tytułu wykupu Obligacji na poczet ceny nabycia obligacji emitowanych w przyszłości.

11. WCZEŚNIEJSZY WYKUP

11.1. Natychmiastowy wykup Obligacji

11.1.1. Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z mocy prawa (bez konieczności złożenia przez Obligatariusza właściwego żądania):

- a) w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji nie posiada zdolności do emitowania obligacji zgodnie Ustawą o Obligacjach – z dniem takiego połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej;
- b) w przypadku likwidacji Emitenta – w dniu otwarcia likwidacji Emitenta.

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

11.2. Opcja Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza

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

- a) W przypadku, gdy Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Obligacji każdy Obligatariusz może żądać natychmiastowego wykupu posiadanych Obligacji.
- b) Obligatariusz może żądać natychmiastowego wykupu Obligacji w przypadku niezawinione go przez Emitenta opóźnienia w spełnieniu któregośkolwiek ze świadczeń z tytułu Obligacji, nie krótszego jednak niż 3 (trzy) dni.

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

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

11.2.3. Inne przypadki Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza

W przypadku, gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej („Przypadki Naruszenia”), każdy Obligatariusz może żądać Wcześniejszego Wykupu posiadanych przez niego Obligacji:

[naruszenie zobowiązań]

- a) jeżeli jakiekolwiek Zadłużenie Finansowe Emitenta lub skonsolidowane Zadłużenie Finansowe Grupy Poręczyciela w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 5.000.000 PLN (pięć milionów złotych) nie zostało spłacone w terminie lub w sposób prawnie skuteczny zostało postawione w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego Zadłużenia Finansowego z powodu zażądania wcześniejszej spłaty takiego Zadłużenia Finansowego w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia (dowolnie opisanego) i upływu odpowiedniego okresu do usunięcia takiego naruszenia (w tym spłaty). Powyższe zdarzenie nie będzie stanowiło Przypadku Naruszenia, jeżeli zostanie usunięte w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od skierowania przez Obligatariusza do Emitenta pisemnego żądania Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza i w takim przypadku złożone przez Obligatariusza do Emitenta pisemne żądanie Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza nie wywołuje skutku prawnego w postaci obowiązku dokonania przez Emitenta Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza;

[rozporządzenie majątkiem]

- b) jeżeli Emitent, Poręczyciel lub inny Podmiot z Grupy Poręczyciela dokona Rozporządzenia, chyba że:
- Rozporządzenie będzie stanowiło Dozwolone Rozporządzenie, lub
 - łączna wartość Rozporządzeń dokonanych przez Emitenta, Poręczyciela lub inny Podmiot z Grupy Poręczyciela w ciągu kolejnych 12 (dwunastu) miesięcy nie przekroczy 1% wartości skonsolidowanych aktywów Poręczyciela.

Powyższe zdarzenie nie będzie stanowiło Przypadku Naruszenia, jeżeli zostanie usunięte w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od skierowania przez Obligatariusza do Emitenta żądania Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza i w takim przypadku złożone przez Obligatariusza do Emitenta pisemne żądanie Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza nie wywołuje skutku prawnego w postaci obowiązku dokonania przez Emitenta Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza;

[dywidenda i transfer gotówki]

- c) jeżeli w danym roku obrotowym Poręczyciel wypłaci dywidendę, dokona skupu akcji lub wykupu udziałów w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 30% skonsolidowanego zysku netto Grupy Poręczyciela za poprzedni rok obrotowy lub dokona innej formy transferu gotówki, zbliżonej w sensie ekonomicznym i celowościowym do ww. wypłaty dywidendy, skupu akcji lub wykupu udziałów skutkującej transferem przedmiotowych aktywów poza Grupę Poręczyciela, przy czym nie będzie to dotyczyć akcji Spółki Publicznej będącej pośrednio lub bezpośrednio większościovym właścicielem wszystkich lub wybranych Projektów;

[poręczenie]

- d) jeżeli zobowiązanie Poręczyciela z tytułu Poręczenia wygaśnie lub zostanie prawomocnie stwierdzona jego nieważność lub bezskuteczność;

[obciążanie majątku i warunki dalszego zadłużania]

- e) jeżeli jakiegokolwiek Podmiot z Grupy Poręczyciela ustanowi jakiegokolwiek zabezpieczenie zobowiązań własnych lub zobowiązań podmiotu trzeciego na rzecz podmiotu spoza Grupy Poręczyciela, chyba że:
 - i. zabezpieczenie to zostanie udzielone na rzecz spółek realizujących Projekty, które znajdują się w Grupie Poręczyciela w perspektywie 6 (sześciu) miesięcy od zaistnienia zdarzenia, lub
 - ii. zabezpieczenie to zostanie ustanowione na rzecz banków lub innych instytucji finansowych, lub
 - iii. zabezpieczenie to zostanie ustanowione na rzecz podmiotów udzielających finansowania projektowego dla któregośkolwiek Projektu do maksymalnej kwoty odpowiadającej 70% wartości finansowanego Projektu, lub
 - iv. zabezpieczenie to zostanie udzielone wyłącznie w celu pozyskania środków na wykup obligacji wyemitowanych przez Emitenta, dokonywany z zachowaniem kolejności wykupu poczynając od serii obligacji z terminem wykupu przypadającym najwcześniej, lub
 - v. analogiczne zabezpieczenie zostanie ustanowione na rzecz Obligacji;
- f) w przypadku, gdy według stanu na dzień, na który sporządzono ostatnie roczne lub półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Poręczyciela, i według danych finansowych zamieszczonych w takim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Poręczyciela, wartość bilansowych skonsolidowanych zobowiązań Grupy Poręczyciela powiększonych o udzielone gwarancje i poręczenia (z wyłączeniem poręczeń udzielonych na zabezpieczenie jakiegokolwiek obligacji emitowanych przez Emitenta) oraz pomniejszonych o środki pieniężne i ich ekwiwalenty w stosunku do skonsolidowanych aktywów Grupy Poręczyciela („Wskaźnik Wypłacalności”) wyniesie powyżej 75% i taki poziom zostanie zaprezentowany w dwóch kolejnych, Sprawozdaniach Finansowych Grupy Poręczyciela,
- g) jeżeli Emitent lub jakiegokolwiek inny podmiot z Grupy Poręczyciela wyemituje obligacje, które zostaną objęte przez podmioty spoza Grupy Poręczyciela, o terminie ostatecznego wykupu przypadającym przed Dniem Wykupu, chyba że środki pozyskane z takiej emisji zostaną w całości przeznaczone na wykup obligacji, których termin wykupu przypada przed terminem ostatecznego wykupu obligacji nowej emisji;
- h) jeżeli Emitent lub jakiegokolwiek Podmiot z Grupy Poręczyciela udzieli lub zobowiąże się do udzielenia jako pożyczkodawca jakiegokolwiek pożyczki jakiegokolwiek osobie lub jakiegokolwiek podmiotowi spoza Grupy Poręczyciela (przy czym pod pojęciem pożyczki należy rozumieć w tym wypadku także każdą inną niż umowa pożyczki formę finansowania o skutku ekonomicznym zbliżonym do umowy pożyczki), chyba że:
 - i. pożyczkobiorcą jest osoba lub podmiot realizujący na Dzień Emisji Projekty i następuje to w celu związanym z realizacją Projektów lub realizacją kolejnych projektów pod warunkiem, że projekty te należą do Grupy Poręczyciela lub będą do niej należeć w terminie 12 (dwunastu) miesięcy od zaistnienia ww. zdarzenia, lub
 - ii. odbyło się to w celu obsługi obligacji Emitenta, lub

- iii. suma udzielonych pożyczek będzie nie wyższa niż 3% skonsolidowanych aktywów Grupy Poręczyciela według stanu na dzień, na który sporządzono ostatnie roczne lub półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Poręczyciela;
- i) jeżeli Emitent lub jakikolwiek Podmiot z Grupy Poręczyciela dokona emisji obligacji lub jakichkolwiek innych instrumentów dłużnych objętych przez podmioty spoza Grupy Poręczyciela, których warunki emisji będą pośrednio lub bezpośrednio uprawniały wierzycieli do żądania od Emitenta lub Podmiotu z Grupy Poręczyciela wcześniejszego ich wykupu bez spełniania przez Emitenta lub Podmiot z Grupy Poręczyciela jakiegokolwiek warunku (bezwarunkowa opcja put), przy czym zastrzeżenie uprawnienia wierzyciela do żądania od Emitenta lub Podmiotu z Grupy Poręczyciela wcześniejszego wykupu (i) pod warunkiem akceptacji przez Emitenta lub Podmiot z Grupy Poręczyciela żądania wierzyciela, (ii) pod warunkiem pozornym lub (iii) pod innym warunkiem, którego charakter prowadzi w rzeczywistości do umożliwienia wierzycielowi nieograniczonego żądania od Emitenta lub Podmiotu z Grupy Poręczyciela wcześniejszego wykupu, uznaje się za zastrzeżenie dla wierzyciela bezwarunkowego żądania od Emitenta lub Podmiotu z Grupy Poręczyciela wcześniejszego ich wykupu;

[postępowanie egzekucyjne]

- j) jeżeli wydane zostanie prawomocne orzeczenie w sprawie ustanowienia zarządu przymusowego Emitenta lub Poręczyciela;
- k) jeżeli w odniesieniu do składników majątkowych Emitenta lub jakiegokolwiek Podmiotu z Grupy Poręczyciela nastąpiło zajęcie komornicze lub została skierowana egzekucja w kwocie przekraczającej równowartość 5.000.000 PLN (pięć milionów złotych), która nie została umorzona lub uchylona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 180 (sto osiemdziesiąt) dni od dnia uzyskania przez Emitenta lub Poręczyciela informacji o jej rozpoczęciu, i w razie wniesienia środka zaskarżenia nie została we wskazanym powyżej terminie wstrzymana do czasu rozpatrzenia środka zaskarżenia, chyba że Emitent lub Poręczyciel złoży, zgodnie z art. 822 Kodeksu postępowania cywilnego, niebudzący wątpliwości dowód na piśmie, że obowiązkowi swojego dopełnił;

[niewypłacalność]

- l) jeżeli Emitent lub Poręczyciel ogłosi, że stał się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Prawa Upadłościowego lub Prawa Restrukturyzacyjnego;
- m) jeżeli z powodu zagrożenia niewypłacalnością Emitent lub Poręczyciel rozpocznie negocjacje z ogółem lub większością swoich wierzycieli w celu zmiany zasad spłaty swojego zadłużenia;
- n) jeżeli Emitent lub Poręczyciel złoży wniosek o wszczęcie postępowania upadłościowego, restrukturyzacyjnego lub podobnego;

[zmiana właścicielska]

- o) jeżeli Pan Maciej Grabski będący na Datę Prospektu członkiem zarządu Komplementariusza lub jego spadkobiercy przestaną być beneficjentami rzeczywistymi w rozumieniu Ustawy AML w Tonsa Luksemburg;

[wycofanie z obrotu w ASO]

- p) jeżeli po wprowadzeniu Obligacji do obrotu w ASO zostaną one wycofane z obrotu w ASO przed Dniem Wykupu, na żądanie Emitenta złożone bez uprzedniej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy bądź na podstawie decyzji GPW;

[obowiązki informacyjne]

- q) jeżeli Emitent nie wypełni lub nieprawidłowo wypełni obowiązki informacyjne wskazane w pkt. 16.1 lub 16.2 Podstawowych Warunków Emisji. Powyższe zdarzenie nie będzie stanowiło Przypadku Naruszenia, jeżeli zostanie usunięte w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od skierowania przez Obligatariusza do Emitenta żądania Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza i w takim przypadku złożone przez Obligatariusza do Emitenta pisemne żądanie Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza nie wywołuje skutku prawnego w postaci obowiązku dokonania przez Emitenta Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza;
- r) jeżeli w Sprawozdaniu Finansowym Grupy Poręczyciela nie zostanie wskazany poziom Wskaźnika Wypłacalności, o którym mowa w lit. f) powyżej, a Emitent nie przekaze, w sposób określony w pkt. 17.1 Podstawowych Warunków Emisji, informacji o poziomie tego Wskaźnika Wypłacalności w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia publikacji Sprawozdania Finansowego Grupy Poręczyciela (a w razie braku publikacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Poręczyciela – od dnia, w którym zgodnie z obowiązującymi regulacjami powinna ona najpóźniej nastąpić). Powyższe zdarzenie nie będzie stanowiło Przypadku Naruszenia, jeżeli zostanie usunięte w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od skierowania przez Obligatariusza do Emitenta żądania Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza i w takim przypadku złożone przez Obligatariusza do Emitenta pisemne żądanie Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza nie wywołuje skutku prawnego w postaci obowiązku dokonania przez Emitenta Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza;

[obstrukcja zgromadzenia obligatariuszy]

- s) jeżeli Emitent:
- i. w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia stosownego żądania nie zwołał Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy przypadającym nie później niż 28 (dwadzieścia osiem) dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy pomimo prawidłowo złożonego żądania lub uniemożliwił w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy z zachowaniem powyższych terminów; lub
 - ii. w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikował na Stronie Internetowej Emitenta protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy. Uprawnienia wynikające z niniejszego naruszenia są skuteczne i upoważniają do złożenia przez Obligatariusza żądania wykupu Obligacji do czasu opublikowania protokołu na Stronie Internetowej Emitenta.
- 11.2.4. Emitent zobowiązuje się do informowania Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczeń i Firmy Inwestycyjnej o jakimkolwiek przypadku wystąpienia zdarzeń opisanych w pkt. 11.1 - 11.2.2 Podstawowych Warunków Emisji niezwłocznie, ale nie później niż w kolejnym Dniu Roboczym po uzyskaniu przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu. Emitent zobowiązuje się do informowania Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczeń i Firmy Inwestycyjnej o jakimkolwiek Przypadku Naruszenia, gdy taki Przypadek Naruszenia trwać będzie co najmniej 10 (dziesięć) Dni Roboczych - nie później niż w kolejnym Dniu Roboczym po upływie takiego okresu 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia wystąpienia Przypadku Naruszenia.
- 11.2.5. Jeżeli stan faktyczny stanowiący Przypadek Naruszenia przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte przed datą zgłoszenia żądania Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza przez któregośkolwiek z Obligatariuszy, o czym Emitent zawiadomi

Obligatariuszy, wystąpienie takiego zdarzenia nie będzie uważane za stanowiące Przypadek Naruszenia. Za Przypadek Naruszenia nie będzie uważane także wystąpienie takiego zdarzenia, które spełnia chociażby jeden z następujących warunków (i) na wystąpienie takiego zdarzenia wyraziło zgodę Zgromadzenie Obligatariuszy w formie uchwały, (ii) pomimo wystąpienia takiego zdarzenia, Zgromadzenie Obligatariuszy podjęło uchwałę o braku zgody na składanie przez Obligatariuszy żądań Wcześniejszego Wykupu.

11.2.6. Procedura Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza:

- a) Żądanie Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza może zostać zgłoszone przez Obligatariusza od dnia, w którym Emitent zawiadomił lub powinien był zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt. 11.2.4 Podstawowych Warunków Emisji, do upływu 30 (trzydziestu) dni od daty, w której Obligatariusze zostali poinformowani przez Emitenta o wystąpieniu takiego Przypadku Naruszenia (**„Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań”**);
- b) Zawiadomienie z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza powinno zostać przesłane przez Obligatariusza Emitentowi oraz właściwemu Podmiotowi Prowadzącemu Rachunek w formie pisemnej lub w formie elektronicznej (w rozumieniu art. 78¹ Kodeksu Cywilnego);
- c) Zawiadomienie z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza powinno wskazywać:
 - i. liczbę posiadanych przez Obligatariusza Obligacji objętych żądaniem wcześniejszego wykupu,
 - ii. odpowiednią występującą okoliczność określoną w pkt. 11.2.1 lub 11.2.2 Podstawowych Warunków Emisji albo trwający Przypadek Naruszenia;
- d) Obligatariusz wraz z żądaniem Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza powinien przedstawić dokument potwierdzający zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu;
- e) Emitent zobowiązany będzie dokonać Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza w terminie 30 (trzydzieści) dni od Dnia Zakończenia Przyjmowania Żądań, z zastrzeżeniem, że w przypadku gdy Emitent nie poinformuje Obligatariuszy o wystąpieniu Przypadku Naruszenia przez okres 30 (trzydziestu) dni od dnia, w którym Emitent powinien tego dokonać zgodnie z pkt. 11.3.4 Podstawowych Warunków Emisji (**„Okres Opóźnienia w Powiadomieniu”**), Emitent zobowiązany będzie dokonać Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza w odniesieniu do Obligacji objętych danym żądaniem Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza w terminie:
 - i. 15 (piętnaście) Dni Roboczych od dnia upływu Okresu Opóźnienia w Powiadomieniu – w odniesieniu do żądań Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariuszy zgłoszonych w Okresie Opóźnienia w Powiadomieniu,
 - ii. 15 (piętnaście) Dni Roboczych od dnia zgłoszenia przez danego Obligatariusza żądania Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariuszy – w odniesieniu do żądań Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariuszy zgłoszonych po upływie Okresu Opóźnienia w Powiadomieniu, a przed Dniem Zakończenia Przyjmowania Żądań.

11.3. Opcja Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta

- 11.3.1. Emitent ma prawo, ale nie obowiązek, wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji danej serii (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupywanych Obligacji danej

serii) lub określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich Obligacji danej serii (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości nominalnej Obligacji danej serii, nieprowadzący do umorzenia wykupywanych Obligacji danej serii) przed Dniem Wykupu. Emitent może skorzystać z ww. prawa wielokrotnie.

11.3.2. Dniem Wcześniejszego Wykupu może być dowolny Dzień Roboczy począwszy od pierwszego Dnia Roboczego drugiego Okresu Odsetkowego.

11.3.3. W celu dokonywania Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta, Emitent ma obowiązek zawiadomić Obligatariuszy o takim Wcześniejszym Wykupie poprzez zamieszczenie stosownego zawiadomienia na Stronie Internetowej Emitenta nie później niż na 10 (dziesięć) Dni Roboczych przed proponowanym Dniem Wcześniejszego Wykupu. W zawiadomieniu o Wcześniejszym Wykupie na żądanie Emitenta Emitent określi:

- a) Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- b) tryb przeprowadzenia wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. czy wcześniejszy wykup nastąpi w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji danej serii czy w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji danej serii;
- c) w przypadku wcześniejszego wykupu w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji danej serii – liczbę Obligacji danej serii podlegających wcześniejszemu wykupowi;
- d) w przypadku wcześniejszego wykupu w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji danej serii – część wartości nominalnej wszystkich Obligacji danej serii podlegających wcześniejszemu wykupowi.

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

$LO = WO \times LOPW / WWO$

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

WO - oznacza wszystkie Obligacje danej serii posiadane przez danego Obligatariusza;

LOPW - oznacza liczbę Obligacji danej serii podlegających Wcześniejszemu Wykupowi na żądanie Emitenta określonych w zawiadomieniu, o którym mowa powyżej;

WWO - oznacza wszystkie niewykupione Obligacje danej serii.

11.3.5. W przypadku, gdy liczba Obligacji danej serii podlegająca Wcześniejszemu Wykupowi obliczona zgodnie ze wzorem przedstawionym w pkt. 11.3.4 Podstawowych Warunków Emisji będzie mniejsza od liczby Obligacji danej serii określonej w zawiadomieniu Emitenta, o którym mowa w pkt. 11.3.3 Podstawowych Warunków Emisji, LO (czyli liczba Obligacji danej serii posiadanych

przez danego Obligatariusza podlegających Wcześniejszemu Wykupowi, zaokrąglona w dół do jednej Obligacji danej serii) będzie podlegać zwiększeniu o jeden począwszy od Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była największa liczba Obligacji danej serii do Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była najmniejsza liczba Obligacji danej serii, aż do osiągnięcia stanu, w którym łączna liczba Obligacji podlegająca Wcześniejszemu Wykupowi będzie równa liczbie Obligacji danej serii określonej w zawiadomieniu.

- 11.3.6. W przypadku, gdy nie będzie możliwe zwiększenie liczby Obligacji danej serii podlegających Wcześniejszemu Wykupowi w sposób opisany w pkt. 11.3.5 Podstawowych Warunków Emisji, w szczególności z uwagi na taką samą liczbę Obligacji danej serii zapisanych na co najmniej dwóch Rachunkach Obligacji w Dniu Ustalenia Praw, zwiększenie liczby Obligacji danej serii podlegających Wcześniejszemu Wykupowi nastąpi w sposób losowy.
- 11.3.7. Z tytułu Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta Emitent, poza Kwotą Wykupu (a w przypadku Wcześniejszego Wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji danej serii – odpowiedniej części Kwoty Wykupu) oraz należną Kwotą Odsetek, wypłaci na rzecz Obligatariuszy Premię liczoną od Kwoty Wykupu (a w przypadku Wcześniejszego Wykupu w drodze wykupu części wartości nominalnej wszystkich Obligacji danej serii – odpowiedniej części Kwoty Wykupu), zgodnie z wyszczególnieniem podanym w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji, o ile wypłata takiej Premii zostanie przewidziana w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji.

12. OBOWIĄZKOWA AMORTYZACJA

- 12.1. Emitent może w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji postanowić o obowiązkowym częściowym Wcześniejszym Wykupie („**Obowiązkowa Amortyzacja**”) dokonywanym w drodze wykupu określonej liczby Obligacji danej serii lub określonej części wartości nominalnej wszystkich Obligacji danej serii.
- 12.2. W przypadku ustanowienia Obowiązkowej Amortyzacji, Emitent zobowiązany będzie przeprowadzić ją w Dniach Płatności Odsetek i wysokości określonych w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji.
- 12.3. Wykup określonej liczby Obligacji danej serii lub określonej części wartości nominalnej wszystkich Obligacji danej serii w ramach Obowiązkowej Amortyzacji nastąpi zgodnie z Regulacjami KDPW.
- 12.4. Wykup określonej liczby Obligacji danej serii lub określonej części wartości nominalnej wszystkich Obligacji danej serii w ramach Obowiązkowej Amortyzacji nastąpi poprzez zapłatę odpowiednio całości lub odpowiedniej części Kwoty Wykupu powiększonej o Odsetki.

13. ODSETKI OD OBLIGACJI

- 13.1. Oprocentowanie Obligacji danej serii może być stałe albo zmienne. Rodzaj Oprocentowania Obligacji danej serii zostanie określony w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji.
- 13.2. Naliczanie Odsetek
 - 13.2.1. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy.
 - 13.2.2. Odsetki naliczane będą począwszy od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, tj. Dnia Emisji (włącznie z tym dniem) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).
 - 13.2.3. Okresy Odsetkowe dla danej serii Obligacji ze wskazaniem pierwszego i ostatniego dnia Okresu Odsetkowego, Dnia Ustalenia Stawki Oprocentowania oraz Dnia Płatności Odsetek zostaną określone przez Emitenta w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji.

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

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

13.3. Termin wypłaty Odsetek

Kwota Odsetek będzie wypłacana z dołu w Dniach Płatności Odsetek, przy czym jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie Dniem Roboczym, Kwota Odsetek zostanie wypłacona w najbliższym Dniu Roboczym następującym po Dniu Płatności Odsetek. W takim wypadku Obligatariuszowi nie będą przysługiwały odsetki za opóźnienie lub zwłokę w dokonaniu płatności lub jakiegokolwiek inne dodatkowe płatności.

13.4. Wysokość Kwoty Odsetek

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

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

gdzie:

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

KW - oznacza Kwotę Wykupu,

O - oznacza Oprocentowanie w ujęciu rocznym,

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

13.4.2. Kwotę Odsetek oblicza się i podaje po zaokrągleniu matematycznym do dwóch miejsc po przecinku.

13.5. Sposób ustalenia Stopy Bazowej dla Obligacji o Oprocentowaniu zmiennym

13.5.1. Stopę Bazową Obligacji danej serii o Oprocentowaniu zmiennym stanowi określony w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji, właściwy dla długości ustalonego Okresu Odsetkowego:

- a) w przypadku Obligacji emitowanych w PLN – WIBOR;
- b) w przypadku Obligacji emitowanych w EUR – stopa procentowa EURIBOR, która zgodnie z regulacjami European Money Markets Institute (EMMI) ustalana jest na fixingu i publikowana przez upoważnione do tego podmioty (lista podmiotów publikujących

wysokość stopy procentowej EURIBOR dostępna jest na stronie internetowej EMMI pod adresem [www\[.\]emmi-benchmarks\[.\]eu](http://www.emmi-benchmarks.eu)).

Stopa Bazowa ustalana jest z dokładnością do 0,01 p.p. (1/100 punktu procentowego).

- 13.5.2. W przypadku, gdy Stopa Bazowa dla Obligacji emitowanych w PLN nie może być ustalona zgodnie z pkt. 13.5.1 Podstawowych Warunków Emisji w Dniu Ustalenia Stawki Oprocentowania w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji, a także w przypadku, gdy nastąpi Brak Zezwolenia lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Stopa Bazowa dla Obligacji emitowanych w PLN zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny oraz zastosowana zostanie stosowna Korekta w sposób opisany poniżej.
- 13.5.3. Jeśli brak dostępności WIBOR będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Wskaźnik Alternatywny trwale zastępuje WIBOR. W innym przypadku WIBOR jest ponownie stosowany dla ustalenia Stopy Bazowej dla Obligacji emitowanych w PLN od Dnia Ustalenia Stawki Oprocentowania, w którym WIBOR albo oficjalny następca będzie ponownie dostępny.
- 13.5.4. Wskaźnik Alternatywny ustala się zgodnie z jedną z następujących metod:
- a) Wskaźnikiem Alternatywnym jest POLSTR, który został wskazany przez Podmiot Wyznaczający jako wskaźnik referencyjny, który zastępuje WIBOR;
 - b) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował lub wskazał do stosowania zamiast WIBOR uprawniony organ administracji publicznej (w tym minister właściwy do spraw instytucji finansowych), lub inny podmiot uprawniony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, przy czym przez wskazanie rozumie się wyznaczenie zamiennika Wskaźnika Alternatywnego w trybie art. 23c Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych;
 - c) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR Komisja Nadzoru Finansowego;
 - d) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Narodowy Bank Polski.
- 13.5.5. Agent Kalkulacyjny stosuje metody, o których mowa w pkt. 13.5.4 Podstawowych Warunków Emisji, w kolejności od lit. a) do lit. d). Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie da rezultatu w postaci możliwości ustalenia Stopy Bazowej dla Obligacji emitowanych w PLN do Dnia Ustalenia Stawki Odsetek włącznie z tym dniem (w przypadku, gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).
- 13.5.6. Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego, Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami:
- a) Korekta ma charakter wartości lub działania, które koryguje wartość Wskaźnika Alternatywnego. Wartość Korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia (np. poprzez składanie czy kapitalizowanie dziennych stawek procentowych przez okres, dla którego obliczane są odsetki) oraz może obejmować inne dostosowania związane z zastąpieniem WIBOR;
 - b) raz ustalona Korekta jest stosowana przez cały czas stosowania danego Wskaźnika Alternatywnego;

- c) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o których mowa w pkt. 13.5.4 b) – 13.5.4 d) Podstawowych Warunków Emisji:
 - i. Podmiot Wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę;
 - ii. Podmiot Wyznaczający wskazał, aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;
 - d) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o których mowa w pkt. 13.5.4 b) – 13.5.4 d) Podstawowych Warunków Emisji, Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do Korekty lub gdy Wskaźnik Alternatywny został wyznaczony zgodnie z metodą, o której mowa w pkt. 13.5.4 a):
 - i. Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego;
 - ii. Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy WIBOR oraz Wskaźnikiem Alternatywnym;
 - iii. mediana różnic jest ustalana:
 - za okres 24 miesięcy przed dniem, w którym WIBOR przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo pierwszym Dniem Ustalenia Stawki Odsetek, w którym zastosowano Wskaźnik Alternatywny (gdy WIBOR nie został opublikowany ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo dniem, w którym wystąpił Brak Zezwolenia albo dniem, w którym zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestał być reprezentatywny;
 - biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR jak i Wskaźnik Alternatywny.
- 13.5.7. Procedura wyboru Wskaźnika Alternatywnego oraz ustalenia Korekty w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji, Brakiem Zezwolenia lub Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności jest przeprowadzana tylko raz, co oznacza, że ten sam Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są stosowane zamiast WIBOR także w kolejnych Dniach Ustalenia Stawki Oprocentowania.
- 13.5.8. Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczone przez Agenta Kalkulacyjnego. Emitent opublikuje informację o Wskaźniku Alternatywnym oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub informację, że Korekta nie jest wymagana.
- 13.5.9. Jeśli Wskaźnik Alternatywny jest publikowany z dołu, przez co nie jest on dostępny dla Okresu Odsetkowego w Dniu Ustalenia Stawki Oprocentowania, Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania ulega odpowiedniemu przesunięciu do czasu publikacji Wskaźnika Alternatywnego dla danego Okresu Odsetkowego.
- 13.5.10. W przypadku, gdy zgodnie z pkt. 13.5.3 Podstawowych Warunków Emisji, Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi WIBOR, postanowienia pkt. 13.5.2 – 13.5.7 Podstawowych Warunków Emisji odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego z uwzględnieniem ewentualnej Korekty.
- 13.5.11. Zmiana metody obliczania WIBOR lub Wskaźnika Alternatywnego ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora za istotną zmianę, nie stanowi podstawy do zmiany lub podstawy do zmiany Warunków Emisji, wyboru nowego Wskaźnika Alternatywnego lub stosowania Korekty.
- 13.5.12. Agent Kalkulacyjny będzie dokonywał ustalenia Oprocentowania zgodnie z postanowieniami pkt. 13.5.1 – 13.5.11 Podstawowych Warunków Emisji oraz będzie obliczał Kwoty Odsetek od jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy nie później niż w Dniu Roboczym następującym

po Dniu Ustalenia Stawki Oprocentowania. Wszelkie ustalenia i obliczenia zostaną dokonane przez Agenta Kalkulacyjnego w sposób oraz według zasad określonych w Warunkach Emisji.

- 13.5.13. Stopa Bazowa ustalona przez Agenta Kalkulacyjnego dla danego Okresu Odsetkowego (z wyjątkiem konieczności usunięcia technicznych omyłek kalkulacyjnych Agenta Kalkulacyjnego) jest ostateczna i nie podlega zmianie, niezależnie od jakichkolwiek okoliczności mających miejsce po jej ustaleniu (w szczególności na skutek przywrócenia w trakcie tego Okresu Odsetkowego możliwości ustalenia dotychczasowej Stopy Bazowej).
- 13.5.14. W przypadku gdy ustalona Stopa Bazowa będzie mniejsza niż zero, dla potrzeb obliczenia Kwoty Odsetek przyjmuje się, że Stopa Bazowa wynosi zero.
- 13.5.15. Agent Kalkulacyjny nie będzie ponosił odpowiedzialności za żadne szkody, koszty ani straty poniesione przez jakiejkolwiek osoby, wynikające z wykonania lub niewykonania czynności Agenta Kalkulacyjnego, w szczególności z powodu niewłaściwego określenia lub nieokreślenia Wskaźnika Alternatywnego, Korekty lub Stopy Bazowej, chyba że są one bezpośrednio spowodowane jego rażącym niedbalstwem (nie dotyczy odpowiedzialności za czynności związane z wyborem, określeniem lub stosowaniem Wskaźnika Alternatywnego lub Korekty) lub winą umyślną (w każdym przypadku).
- 13.5.16. W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być określona zgodnie z powyższymi zasadami, zostanie ona ustalona na poziomie ostatniej obowiązującej Stopy Bazowej w Okresie Odsetkowym bezpośrednio poprzedzającym Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania.
- 13.6. W przypadku, gdy Stopa Bazowa dla Obligacji emitowanych w EUR nie może być ustalona zgodnie z pkt. 13.5.1 Podstawowych Warunków Emisji w Dniu Ustalenia Stawki Oprocentowania ze względu na brak prawnej możliwości dalszego stosowania stopy procentowej EURIBOR, Stopa Bazowa dla Obligacji emitowanych w EUR zostanie ustalona jako stawka referencyjna €STR, która jest ustalana przez Europejski Bank Centralny albo inna stawka referencyjna opracowana przez Administratora Wskaźników Referencyjnych zgodnie z procedurą, o której mowa w art. 28 ust. 1 Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych.

14. ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z OBLIGACJI

- 14.1. Na podstawie Umowy Administrowania Zabezpieczeniami, Administrator Zabezpieczeń został ustanowiony administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do zabezpieczenia wszystkich Obligacji emitowanych w ramach Programu w postaci Poręczenia. Administrator Zabezpieczeń wykonuje prawa i obowiązki Obligatariuszy z tytułu Poręczenia we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy. Szczegółowe zasady wykonywania przez Administratora Zabezpieczeń jego funkcji i podejmowania przez niego czynności, jak również zasady odpowiedzialności Administratora Zabezpieczeń, określone zostały w Umowie Administrowania Zabezpieczeniami. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za wykonanie przez Poręczyciela zobowiązań będących przedmiotem Poręczenia.
- 14.2. Zabezpieczeniem łącznie wszystkich Obligacji wyemitowanych w ramach Programu będzie udzielone przez Poręczyciela na rzecz Administratora Zabezpieczeń, działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy, poręczenie (w rozumieniu art. 876 Kodeksu Cywilnego) za wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta z tytułu Obligacji wyemitowanych w ramach Programu, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, Premii, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów dochodzenia roszczeń pieniężnych wynikających z Obligacji, do łącznej kwoty wynoszącej 150% wartości nominalnej Obligacji wyemitowanych i niewykupionych w ramach Programu, tj. nie więcej niż 225.000.000 PLN (dwieście dwadzieścia pięć milionów złotych) lub równowartość tej kwoty wyrażona w euro („Poręczenie”).

- 14.3. Poręczenie zostanie ustanowione na podstawie zawartej pomiędzy Administratorem Zabezpieczeń a Poręczycielem umowy Poręczenia, której treść będzie zgodna z postanowieniami pkt. 14.2 - 14.7 Podstawowych Warunków Emisji („**Umowa Poręczenia**”).
- 14.4. Umowa Poręczenia zostanie zawarta do dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów na Obligacje pierwszej serii emitowanej w ramach Programu.
- 14.5. Poręczenie zostanie udzielone na okres do dnia prawidłowego spełnienia w całości wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji wyemitowanych w okresie trwania Programu, nie dłużej jednak niż do dnia 31 grudnia 2041 r.
- 14.6. Poręczyciel zobowiązany będzie do spełnienia każdego świadczenia pieniężnego z tytułu Obligacji, w terminie 20 (dwudziestu) Dni Roboczych od dnia otrzymania przez Poręczyciela od Administratora Zabezpieczeń wezwania do spełnienia takiego świadczenia, jeżeli Emitent takiego świadczenia nie spełni lub spełni je nienależycie pomimo wezwania Emitenta przez Administratora Zabezpieczeń do jego spełnienia w terminie 20 (dwudziestu) Dni Roboczych od dnia otrzymania przez Emitenta takiego wezwania.
- 14.7. Zaspokojenie z Poręczenia będzie następować z całego majątku Poręczyciela, który w przypadku opóźnienia się przez Emitenta w spełnieniu świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji, odpowiadać będzie za dług Emitenta z tytułu Obligacji jak dłużnik solidarny. Zaspokojenie z Poręczenia będzie następować w drodze wezwania Poręczyciela do zapłaty oraz dalszego dochodzenia roszczeń w przypadku braku zapłaty, w tym w ramach postępowania egzekucyjnego.
- 14.8. Nie jako zabezpieczenie Obligacji, a jako instrument usprawniający dochodzenie przez Administratora Zabezpieczeń roszczeń pieniężnych wobec Poręczyciela z tytułu Poręczenia, Poręczyciel, po zawarciu Umowy Poręczenia i do dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów na Obligacje pierwszej serii emitowanej w ramach Programu,łoży w formie aktu notarialnego i w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji co do zobowiązań Poręczyciela z tytułu Poręczenia, z całego majątku Poręczyciela do maksymalnej kwoty 150% wartości nominalnej Obligacji wyemitowanych w ramach Programu, tj. nie więcej niż 225.000.000 PLN (dwieście dwadzieścia pięć milionów złotych) lub równowartość tej kwoty wyrażona w euro („**Oświadczenie Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji**”), przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie Oświadczeniu Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2041 r., z zastrzeżeniem, że uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie Oświadczeniu Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji klauzuli wykonalności wygaśnie z chwilą spełnienia wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji.

15. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

- 15.1. Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji danej serii lub z Obligacji objętych tym samym kodem w rozumieniu art. 55 ust. 2 Ustawy o Obrocie. Kompetencje oraz zasady organizacji, w tym zwoływania, odbywania i działania Zgromadzenia Obligatariuszy, a także podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy reguluje Ustawa o Obligacjach, Warunki Emisji oraz Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy, stanowiący załącznik do Podstawowych Warunków Emisji.
- 15.2. Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji.

16. OBOWIĄZKI INFORMACYJNE

- 16.1. Emitent będzie publikował Sprawozdania Finansowe na Stronie Internetowej Emitenta oraz zgodnie z obowiązującymi Emitenta postanowieniami Regulaminu ASO dotyczącymi przekazywania raportów okresowych w terminach tam określonych. W terminach właściwych dla publikacji Sprawozdań

Finansowych dotyczących Emitenta, Emitent publikować będzie również właściwe Sprawozdania Finansowe dotyczące Poręczyciela. Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej Emitenta również wszelkie inne informacje i dokumenty, które Emitent – jako emitent obligacji – obowiązany jest przekazywać Obligatariuszom lub do publicznej wiadomości zgodnie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego lub Regulacjami Catalyst – w terminach tam wskazanych.

- 16.2. Emitent będzie publikował na Stronie Internetowej Emitenta nie później niż w terminie 45 (czterdziestu pięciu) dni od ostatniego dnia kwartału kalendarzowego, oświadczenie o spełnieniu lub niespełnieniu warunków wskazanych w pkt. 11.2.3 Podstawowych Warunków Emisji za okres danego kwartału kalendarzowego („**Oświadczenie Zgodności**”).
- 16.3. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na Stronie Internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach, Emitent będzie przekazywać w formie drukowanej (lub innej przewidzianej Ustawą o Obligacjach) Firmie Inwestycyjnej pełniącej funkcję agenta dokumentacyjnego – w terminie nie dłuższym niż 5 (pięć) Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na Stronie Internetowej Emitenta.

17. ZAWIADOMIENIA

- 17.1. Bez uszczerbku dla wszelkich dodatkowych wymogów przewidzianych przez bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa, Regulacje KDPW lub Regulacje Catalyst, wszelkie zawiadomienia i informacje kierowane przez Emitenta do Obligatariuszy będą publikowane na Stronie Internetowej Emitenta.
- 17.2. Wszelkie zawiadomienia skierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres siedziby Emitenta wraz ze Świadectwem Depozytowym lub innym dokumentem potwierdzającym zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza na dzień sporządzenia zawiadomienia.

18. PRZEDAWNIE ZOBOWIĄZAŃ Z OBLIGACJI

- 18.1. Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się po upływie 10 (dziesięć) lat, zgodnie z art. 14 Ustawy o Obligacjach.

19. PRAWO WŁAŚCIWE I JURYSDYKCJA

- 19.1. Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego miejscowo ze względu na siedzibę Emitenta.

20. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 20.1. W sprawach związanych z Obligacjami, Firma Inwestycyjna działa wyłącznie jako pełnomocnik Emitenta i nie ponosi żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Odsetek oraz wykupu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji.
- 20.2. W sprawach związanych z Obligacjami, Agent Płatniczy, Agent Kalkulacyjny, Agent Techniczny, Pośrednik Rejestracyjny, Agent Emisji, agent dokumentacyjny, Firma Inwestycyjna oraz Administrator Zabezpieczeń działają wyłącznie w zakresie wynikającym z umów zawartych z Emitentem i nie ponoszą żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy za zobowiązania Emitenta wynikające z Obligacji ani za skuteczność dochodzenia roszczeń Obligatariuszy wobec Emitenta lub Poręczyciela.
- 20.3. Agent Płatniczy, Agent Kalkulacyjny, Firma Inwestycyjna ani Administrator Zabezpieczeń nie dokonują weryfikacji lub oceny ryzyka Emitenta ani Poręczyciela oraz ryzyka inwestycji w Obligacje.

- 20.4. W przypadku gdy jakiegokolwiek postanowienia Warunków Emisji dotyczące wypłaty świadczeń pieniężnych okażą się być sprzeczne z Regulacjami KDPW, pierwszeństwo przed stosowaniem postanowień Warunków Emisji w tym zakresie mają odpowiednie Regulacje KDPW.
- 20.5. Załącznikiem do Podstawowych Warunków Emisji jest Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy.

Załącznik nr 1 do Podstawowych Warunków Emisji Obligacji

REGULAMIN ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY

Postanowienia Ogólne

§ 1

1. Niniejszy Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy („**Regulamin**”) znajduje zastosowanie do Obligacji danej serii wyemitowanych przez Olivia Fin spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. z siedzibą w Gdańsku w ramach V Programu Emisji Obligacji do maksymalnej łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych Obligacji w wysokości 150.000.000 PLN (sto pięćdziesiąt milionów złotych) lub równowartości tej kwoty wyrażonej w EUR, na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 07 sierpnia 2025 r. w sprawie ustanowienia w Spółce V Programu Emisji Obligacji.
2. Wyrażenia pisane w Regulaminie wielką literą, a wprost w nim niezdefiniowane, mają znaczenie nadane im w Podstawowych Warunkach Emisji.
3. W przypadku, rozbieżności pomiędzy Regulaminem Zgromadzenia Obligatariuszy a Ustawą o Obligacjach, Prospektem lub Podstawowymi Warunkami Emisji decydują postanowienia odpowiednio Ustawy o Obligacjach, Prospektu i Podstawowych Warunków Emisji.

§ 2

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

Zwoływanie Zgromadzenia Obligatariuszy

§ 3

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje Emitent:
 - a) z zastrzeżeniem ust. 2 poniżej, na żądanie Obligatariusza lub Obligatariuszy reprezentujących przynajmniej 1/10 łącznej wartości nominalnej Obligacji, z wyłączeniem Obligacji posiadanych przez podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o Rachunkowości oraz Obligacji umorzonych („**Skorygowana Łączna Wartość Nominalna Obligacji**”); albo
 - b) z własnej inicjatywy.
2. Zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy w celu przeprowadzenia głosowania nad uchwałą, o której mowa w pkt. 11.3.5 zdanie drugie Podstawowych Warunków Emisji może żądać każdy z Obligatariuszy.
3. Żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy składa się Emitentowi na piśmie lub w postaci elektronicznej wraz z uzasadnieniem.
4. Jeżeli w terminie 14 (czternaście) dni od dnia przedstawienia Emitentowi żądania, o którym mowa w ust. 3 powyżej, Zgromadzenie Obligatariuszy nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy właściwy dla Emitenta może, po wezwaniu Emitenta do złożenia wyjaśnień na okoliczność niezwołania zgromadzenia, upoważnić do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy Obligatariuszy występujących z tym żądaniem. Sąd wyznaczy spośród Obligatariuszy występujących z żądaniem osobę uprawnioną do otwarcia Zgromadzenia Obligatariuszy.

§ 4

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje się przez ogłoszenie dokonane co najmniej na 21 (dwadzieścia jeden) dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy.

2. W ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy zamieszcza się co najmniej informacje wymagane przepisami Ustawy o Obligacjach, w szczególności datę, godzinę, miejsce oraz porządek obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, a także informację o miejscu złożenia Świadcstwa Depozytowego.
3. Ogłoszenie o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy Emitent publikuje na Stronie Internetowej Emitenta oraz – w przypadku Obligacji wprowadzonych do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu – w drodze raportu bieżącego. W przypadku zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy na podstawie upoważnienia sądu, o którym mowa w § 1 ust. 4 powyżej, ogłoszenie może zostać opublikowane w dzienniku ogólnopolskim.

Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy

§ 5

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

§ 6

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

§ 7

1. Obligatariusz może uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika.
2. Udzielenie i odwołanie pełnomocnictwa wymagają formy pisemnej lub formy elektronicznej (w rozumieniu art. 78¹ Kodeksu Cywilnego) pod rygorem nieważności. Oświadczenie woli o udzieleniu lub odwołaniu pełnomocnictwa do wykonywania prawa głosu na rzecz Podmiotu Prowadzącego Rachunek spełnia wymagania formy pisemnej także wtedy, gdy zostanie wyrażone w postaci elektronicznej, o której mowa w art. 13 ust. 1 Ustawy o Obrocie.
3. Pełnomocnikiem Obligatariusza nie może być członek organów Emitenta, pracownik Emitenta, członek organów podmiotu sprawującego kontrolę nad Emitentem ani pracownik takiego podmiotu.

§ 8

1. Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy może odbywać się przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, o ile Emitent tak postanowi w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy. W przypadku niezamieszczenia przez Emitenta w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy

informacji o możliwości uczestniczenia w tym Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, udział w tym Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej jest niedopuszczalny.

2. Udział w Zgromadzeniu Obligatariuszy przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej obejmuje w szczególności:
 - a) dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym wszystkich osób uczestniczących w Zgromadzeniu Obligatariuszy, w ramach której mogą one wypowiadać się w toku obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, przebywając w innym miejscu niż miejsce obrad Zgromadzenia Obligatariuszy;
 - b) wykonywanie osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu przed lub w toku Zgromadzenia Obligatariuszy.

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

Przebieg Zgromadzenia Obligatariuszy

§ 9

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

§ 10

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

§ 11

1. Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, jeżeli jest reprezentowana na nim co najmniej połowa Skorygowanej łącznej Wartości Nominalnej Obligacji.

2. Członek zarządu Komplementariusza jest obowiązany złożyć na Zgromadzeniu Obligatariuszy oświadczenie o Skorygowanej Łącznej Wartości Nominalnej Obligacji.

§ 12

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

Podejmowanie Uchwał

§ 13

1. Zgromadzenie Obligatariuszy podejmuje uchwały tylko w sprawach objętych porządkiem obrad.
2. Każda Obligacja daje prawo do jednego głosu na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
3. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może dotyczyć w szczególności zmiany Warunków Emisji w zakresie postanowień dotyczących:
 - a) wysokości lub sposobu ustalania wysokości świadczeń wynikających z Obligacji, w tym warunków wypłaty oprocentowania;
 - b) terminu, miejsca lub sposobu spełniania świadczeń wynikających z Obligacji, w tym dni, według których ustala się uprawnionych do tych świadczeń;
 - c) wysokości, formy lub warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji;
 - d) zasad zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy;zwanych dalej „**postanowieniami kwalifikowanymi Warunków Emisji**”.
4. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może dotyczyć także:
 - a) zmiany postanowień Warunków Emisji niestanowiących postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji;
 - b) określenia trybu oraz kolejności dochodzenia roszczeń z tytułu Obligacji lub Poręczenia;
 - c) innych spraw zastrzeżonych w Warunkach Emisji do kompetencji Zgromadzenia Obligatariuszy.
5. Do dnia wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji zapadają większością 3/4 głosów. Od dnia wprowadzenia Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji wymagają zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
6. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie obniżenia wartości nominalnej Obligacji wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
7. Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawach innych niż wymienione w ust. 5 i 6 zapadają bezwzględną większością głosów.

§ 14

1. Zmiana Warunków Emisji, w tym postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji, w sposób określony w uchwale Zgromadzenia Obligatariuszy dochodzi do skutku, jeżeli zgodę na zmianę wyrazi Emitent.
2. Oświadczenie o zgodzie lub braku zgody na zmianę Warunków Emisji Emitent jest obowiązany umieścić na Stronie Internetowej Emitenta w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy. Brak publikacji oświadczenia oznacza brak zgody Emitenta na zmianę Warunków Emisji. W przypadku Obligacji wprowadzonych do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, Emitent publikuje informację o zgodzie lub braku zgody na zmianę Warunków Emisji również w drodze raportu bieżącego.

§ 15

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

Protokół Zgromadzenia

§ 16

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

§ 17

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

Koszty Zgromadzenia

§ 18

Koszty zwołania i przeprowadzenia Zgromadzenia Obligatariuszy pokrywa w całości Emitent.

14.4 Wzór formularza Ostatecznych Warunków Emisji danej serii Obligacji

WZÓR OSTATECZNYCH WARUNKÓW EMISJI DANEJ SERII OBLIGACJI

OSTATECZNE WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII []

OLIVIA FIN SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A.

Gdańsk, [] r.

OSTATECZNE WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII []

OLIVIA FIN SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A.

Niniejszy dokument („**Ostateczne Warunki Emisji Obligacji**”) określa ostateczne warunki emisji, w tym prawa i obowiązki Emitenta oraz Obligatariuszy, w odniesieniu do obligacji zwykłych na okaziciela serii [] („**Obligacje**”) emitowanych przez Olivia Fin spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. z siedzibą w Gdańsku, 80-309 Gdańsk, Al. Grunwaldzka 472C / 3. piętro, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000473233, posiadającą REGON: 221940108 i NIP: 9571070234, o kapitale zakładowym w wysokości 210.000 PLN (wpłaconym w całości), dla której prowadzona jest strona internetowa pod adresem: [www\[.\]oliviacentre\[.\]com](http://www[.]oliviacentre[.]com) („**Emitent**”).

Obligacje emitowane są w ramach V Programu Emisji Obligacji do maksymalnej łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych obligacji 150.000.000 PLN (sto pięćdziesiąt milionów złotych) lub równowartość tej kwoty wyrażona w EUR („**Program**” lub „**Program Emisji**”), na podstawie: (1) uchwały nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 07 sierpnia 2025 r. w sprawie ustanowienia w Spółce V Programu Emisji Obligacji („**Uchwała o Programie**”) oraz (2) uchwały nr [] Komplementariusza Emitenta z dnia [] r. w sprawie emisji obligacji serii [] w ramach V Programu Emisji Obligacji i ustalenia ostatecznych warunków ich emisji.

Prospekt podstawowy sporządzony przez Spółkę w związku z emisją Obligacji w ramach Programu został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu [] 2025 r. („**Prospekt**”).

Ostateczne Warunki Emisji Obligacji stanowią ostateczne warunki emisji dla Obligacji w rozumieniu art. 8 ust. 4 Rozporządzenia 2017/1129 i w celu uzyskania wszystkich istotnych informacji muszą być odczytywane w związku z Prospektem i ewentualnymi suplementami oraz komunikatami aktualizującymi do Prospektu. Ostateczne Warunki Obligacji łącznie z Podstawowymi Warunkami Emisji stanowią warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5 Ustawy o Obligacjach („**Warunki Emisji**”). Wszelkie wyrażenia pisane w Ostatecznych Warunkach Emisji Obligacji wielką literą, a wprost w nich niezdefiniowane, mają znaczenie nadane w Podstawowych Warunkach Emisji zamieszczonych w Prospekcie. Do Ostatecznych Warunków Emisji Obligacji załączone zostało podsumowanie Prospektu dotyczące emisji Obligacji.

Prospekt, zawierający Podstawowe Warunki Emisji, wraz z ewentualnymi suplementami oraz komunikatami aktualizującymi do Prospektu został udostępniony do publicznej wiadomości w formie elektronicznej na stronie internetowej Spółki ([www\[.\]oliviacentre\[.\]com](http://www[.]oliviacentre[.]com)) oraz (dodatkowo, w celach informacyjnych) na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www\[.\]noblesecurities\[.\]pl](http://www[.]noblesecurities[.]pl)).

Inwestycja w Obligacje wiąże się z szeregiem ryzyk właściwych dla dłużnych papierów wartościowych oraz ryzyk związanych z działalnością Emitenta i Grupy Poręczyciela. Istotne ryzyka związane z inwestowaniem w Obligacje zostały przedstawione w punkcie 2 Prospektu - „Czynniki ryzyka”. W szczególności zwraca się uwagę nabywców Obligacji na to, że Obligacje nie są depozytami bankowymi i nie są objęte systemem gwarantowania depozytów. Ponadto, w przypadku niewypłacalności Emitenta spowodowanej pogorszeniem się jego sytuacji finansowej, w tym utratą płynności przez Emitenta, część lub całość zainwestowanego w Obligacje kapitału może zostać utracona, jak również nabywcy Obligacji mogą nie otrzymać świadczeń z Obligacji przewidzianych w Warunkach Emisji. W związku z tymi ryzykami, przed inwestycją w Obligacje Inwestorzy powinni rozważyć, czy inwestycja w Obligacje jest dla nich odpowiednia oraz czy ich portfel inwestycyjny jest należycie zdywersyfikowany (podział posiadanych środków na poszczególne rodzaje inwestycji i emitentów) oraz wskazuje się, że inwestycja wszystkich posiadanych środków w Obligacje Emitenta zwiększa ryzyko Inwestora. Zwraca się również uwagę inwestorów, że wycofanie się z inwestycji w Obligacje przed upływem okresu, na jaki została wyemitowana, czyli przed dniem jej wykupu, może być utrudnione lub niemożliwe z uwagi na brak obrotu na rynku wtórnym lub jego niską płynność, a cena sprzedaży zbywanej Obligacji może różnić się od jej wartości nominalnej lub ceny nabycia.

1. INFORMACJE DOTYCZĄCE OBLIGACJI

Oznaczenie serii:		
Wstępny kod ISIN:		
Liczba oferowanych Obligacji:	do [z zastrzeżeniem możliwości zwiększenia liczby oferowanych Obligacji do nie więcej niż , najpóźniej na Dni Roboczych przed Dniem Emisji („ Zwiększenie Emisji ”). Informacja o Zwiększeniu Emisji zostanie podana do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta (www[.]oliviacentre[.]com) oraz (dodatkowo, w celach informacyjnych) na stronie internetowej Firmy inwestycyjnej (www[.]noblesecurities[.]pl), jak również zostanie przekazana Komisji Nadzoru Finansowego. W związku ze Zwiększeniem Emisji inwestorom nie będzie przysługiwać uprawnienie do wycofania złożonego zapisu na Obligacje, o którym mowa w art. 17 ust. 1 lit. a) Rozporządzenia Prospektowego.]	
Waluta Obligacji:	PLN / EUR	
Wartość Nominalna jednej Obligacji:	PLN / EUR (słownie: złotych / euro)	
Łączna Wartość Nominalna Obligacji:	do PLN / EUR (słownie: złotych / euro) [z zastrzeżeniem możliwości Zwiększenia Emisji]	
Cena emisyjna:	jest stała i równa wartości nominalnej (PLN / EUR (słownie: złotych / euro) / jest uzależniona od dnia złożenia zapisu i wynosi:	
	Dzień złożenia zapisu:	Cena emisyjna (PLN / EUR):
	[*Cena emisyjna może zostać uiszczona z wykorzystaniem potrącenia, o którym mowa w pkt. 7.2 Podstawowych Warunków Emisji, z wierzytelnością Inwestora z tytułu nabycia przez Emitenta obligacji Emitenta serii w celu ich umorzenia]	
Cel Emisji	/ Nie został określony. Wpływy z Oferty zostaną przeznaczone na .	
Rodzaj Oprocentowania:	stałe / zmienne	

Oprocentowanie dla Obligacji o stałym oprocentowaniu:	[] % w skali roku / nie dotyczy					
Stopa Bazowa dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu:	[WIBOR lub inny wskaźnik referencyjny, który może zastąpić WIBOR dla depozytów denominowanych w PLN zgodnie z Podstawowymi Warunkami Emisji Obligacji / EURIBOR lub inna stawka referencyjna, która może zastąpić EURIBOR dla depozytów denominowanych w EUR zgodnie z Podstawowymi Warunkami Emisji Obligacji] dla depozytów [] miesięcznych / nie dotyczy					
Marża dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu:	[] % w skali roku / nie dotyczy / Marża w wysokości nie niższej niż [] p. p. i nie wyższej niż [] p. p. zostanie określona przez Emitenta w dniu warunkowego przydziału Obligacji w oparciu o wynik procesu składania zapisów na Obligacje - składając formularz zapisu Inwestor zobowiązany będzie wskazać minimalną wysokość Marży akceptowalną dla Inwestora i mieszczącą się w ww. granicach ustalonych przez Emitenta, z dokładnością do [] p. p. Informacja o ostatecznej wysokości Marży zostanie podana do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta (www[.]oliviacentre[.]com) oraz (dodatkowo, w celach informacyjnych) na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej (www[.]noblesecurities[.]pl). Emitent dokona warunkowego przydziału Obligacji wyłącznie tym Inwestorom, którzy w złożonych formularzach zapisu wskazali Marżę równą lub niższą (przy czym nie niższą niż ww. Marża minimalna) niż ostatecznie ustalona przez Emitenta. Inwestorom, którzy w złożonych formularzach zapisu wskazali Marżę wyższą niż ostatecznie ustalona przez Emitenta, Obligacje nie zostaną przydzielone.					
Okresy Odsetkowe	Numer Okresu Odsetkowego	Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Dzień Ustalenia Praw	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego - Dzień Płatności Odsetek	
	[]	[]	[]	[]	[]	
	[]	[]	[]	[]	[]	
	[]	[]	[]	[]	[]	
Dzień Wykupu:	[]					
Obowiązkowa Amortyzacja:	Nie / Tak, na zasadach wskazanych poniżej:					

	Dzień Płatności Odsetek, w którym następuje Obowiązkowa Amortyzacja	[Liczba Obligacji / Część wartości nominalnej każdej Obligacji] podlegająca wykupowi				
Premia z tytułu Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta:	Nie / Tak, w wysokości wskazanej poniżej: <table border="1"> <tr> <td> Numer Okresu Odsetkowego, w którym następuje Wcześniejszy Wykup </td><td> Premia (% Kwoty Wykupu albo % wykupowanej części Kwoty Wykupu) </td></tr> <tr> <td> </td><td> </td></tr> </table>		Numer Okresu Odsetkowego, w którym następuje Wcześniejszy Wykup	Premia (% Kwoty Wykupu albo % wykupowanej części Kwoty Wykupu)		
Numer Okresu Odsetkowego, w którym następuje Wcześniejszy Wykup	Premia (% Kwoty Wykupu albo % wykupowanej części Kwoty Wykupu)					
Inne:						

2. SZCZEGÓŁOWE WARUNKI OFERTY OBLIGACJI

Tryb emisji:	
Minimalna wielkość zapisu:	
Maksymalna wielkość zapisu:	
Miejsca przyjmowania zapisów na Obligacje:	Wskazane w Załączniku nr 2 do Ostatecznych Warunków Emisji Obligacji
Zasady przydziału Obligacji:	
Gwarancja emisji:	
Przewidywane wpływy netto z emisji:	
Szacunkowe całkowite koszty emisji lub oferty:	

Inne:	
-------	----------------------

3. TERMINY ZWIĄZANE Z OFERTĄ OBLIGACJI

Termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów:	
Termin zakończenia przyjmowania zapisów:	
Przewidywany termin [warunkowego] przydziału:	
Przewidywany Dzień Emisji:	
Przewidywany termin podania wyników Oferty do publicznej wiadomości:	
Przewidywany termin wprowadzenia Obligacji do obrotu w ASO:	

W sytuacji, o której mowa w art. 23 ust. 2 Rozporządzenia 2017/1129, w przypadku gdy suplement, o którym mowa w art. 23 ust. 1 Rozporządzenia 2017/1129, jest udostępniany do publicznej wiadomości po rozpoczęciu subskrypcji, osoba, która złożyła zapis przed udostępnieniem suplementu, może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu, pod warunkiem, że nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność odnosząca się do informacji zawartych w Prospekcie, które mogą wpłynąć na ocenę Obligacji wystąpiły lub zostały zauważone przed zakończeniem oferty Obligacji danej serii. Uchylenie się od skutków prawnych zapisu następuje poprzez złożenie oświadczenia w tym przedmiocie firmie inwestycyjnej, która przyjęła od Inwestora zapis na Obligacje (w sposób przewidziany w regulacjach wewnętrznych takiej firmy inwestycyjnej), w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od dnia udostępnienia suplementu, o ile Emitent nie wyznaczy terminu dłuższego. Szczegółowe zasady odstąpienia od zapisu będą każdorazowo przedstawiane w suplemencie. W związku z powyższym Emitent może dokonać przydziału Obligacji nie wcześniej niż po upływie terminu do uchylenia się przez Inwestora od skutków prawnych złożonego zapisu.

PODPISY OSÓB UPRAWNIONYCH DO REPREZENTOWANIA EMITENTA

14.5 Umowa Administrowania Zabezpieczeniami

U M O W A O PEŁNIENIE FUNKCJI ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ

ZAWARTA POMIĘDZY

OLIVIA FIN
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA
Z SIEDZIBĄ W GDAŃSKU
(jako Emitentem)

ORAZ

GWW GRYNHOF I PARTNERZY
RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI
SPÓŁKA PARTNERSKA
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE
(jako Administratorem Zabezpieczeń)

Niniejsza **UMOWA O PEŁNIENIE FUNKCJI ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ**, dalej zwana **Umową**, została zawarta pomiędzy:

- (1) **OLIVIA FIN SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKĄ KOMANDYTOWO-AKCYJNĄ** z siedzibą w Gdańsku, Aleja Grunwaldzka 472C lok. 3 (trzecie piętro), 80-309 Gdańsk, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000473233, NIP: 9571070234, REGON: 221940108, której akta rejestrowe prowadzi Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, reprezentowaną przez komplementariusza:

OLIVIA FIN SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą w Gdańsku, adres: ul. Stefana Batorego 16/1A, 80-251 Gdańsk, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000833993, NIP: 9571123083, REGON: 38582633900000, której akta rejestrowe prowadzi Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego,

w imieniu którego działają:

Maciej Grabski – Prezes Zarządu oraz

Krzysztof Raćkos – Członek Zarządu

przy czym Olivia Fin spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo – akcyjna będzie zwana dalej **Emitentem** lub **Spółką**

oraz

- (2) **GWW GRYNHOF I PARTNERZY RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI SPÓŁKĄ PARTNERSKĄ** z siedzibą w Warszawie, ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000541501, NIP 7792022623, REGON 631226810, której akta rejestrowe prowadzi Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, w imieniu której działa:

Kacper Kudlek – pełnomocnik,

zwaną dalej **Administratorem Zabezpieczeń** lub **Administratorem**.

Zważywszy, że:

- (i) Emitent zamierza wyemitować obligacje w jednej lub w większej liczbie serii, w ramach niżej zdefiniowanego Programu, przy czym szczegółowe warunki emisji Obligacji określone będą w przyjętych przez Emitenta Podstawowych Warunkach Emisji Obligacji i Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji. Podstawowe Warunki Emisji Obligacji oraz Ostateczne Warunki Emisji danej serii Obligacji stanowić będą łącznie warunki emisji danej serii Obligacji w rozumieniu art. 5 Ustawy o Obligacjach,
- (ii) roszczenia Obligatariuszy zostaną - na zasadach wskazanych w niżej zdefiniowanych Podstawowych Warunkach Emisji Obligacji - zabezpieczone poprzez udzielenie przez Poręczyciela na rzecz Administratora Zabezpieczeń poręczenia (w rozumieniu art. 876 KC) za wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta z tytułu Obligacji wyemitowanych w ramach Programu, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, Premii, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów dochodzenia roszczeń pieniężnych wynikających z Obligacji, do łącznej kwoty wynoszącej 150 % wartości nominalnej Obligacji wyemitowanych i niewykupionych w ramach Programu, tj. nie więcej niż 225.000.000,00 (dwieście dwadzieścia pięć milionów złotych) lub równowartość tej kwoty wyrażona w euro,
- (iii) jako instrument usprawniający dochodzenie przez Administratora Zabezpieczeń roszczeń pieniężnych wobec Poręczyciela z tytułu Poręczenia Poręczyciel, po zawarciu Umowy Poręczenia i do dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów na Obligacje pierwszej serii emitowanej

w ramach Programu, złoży w formie aktu notarialnego i w trybie art. 777 § 1 pkt 5 KPC, oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, co do zobowiązań Poręczyciela z tytułu Poręczenia, z całego majątku Poręczyciela do maksymalnej kwoty 150 % wartości nominalnej Obligacji wyemitowanych w ramach Programu, tj. nie więcej niż 225.000.000 zł (dwieście dwadzieścia pięć milionów złotych) lub równowartość tej kwoty wyrażona w euro, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie takiemu oświadczeniu klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2041 r., z zastrzeżeniem, że uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie aktowi notarialnemu zawierającemu takie oświadczenie klauzuli wykonalności wygaśnie z chwilą spełnienia wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji,

Strony postanawiają, co następuje:

§ 1. DEFINICJE

1.1. O ile z kontekstu nie wynika inaczej, w niniejszej Umowie poniższe słowa i wyrażenia pisane wielką literą, mają następujące znaczenie:

- a) **„Dzień Roboczy”** – oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dzień ustawowo wolny od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność w sposób umożliwiający podejmowanie czynności związanych z rejestracją lub przenoszeniem Obligacji i realizacją świadczeń z tytułu Obligacji.
- b) **„KDPW”** – oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie oraz, o ile z kontekstu nie wynika inaczej, system depozytowy prowadzony przez tę spółkę.
- c) **„Kodeks Cywilny”** – oznacza Ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.
- d) **„KPC”** – oznacza Ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego.
- e) **„NS”** – oznacza spółkę pod firmą Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 67, 00-838 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000018651, posiadającą numer NIP 6760108427 i REGON 350647408, której akta rejestrowe prowadzi Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.
- f) **„Obligacje”** – oznacza emitowane przez Emitenta, w ramach Programu, w jednej lub większej liczbie serii, obligacje zwykłe na okaziciela, których warunki emisji określać będą Podstawowe Warunki Emisji i Ostateczne Warunki Emisji danej serii Obligacji.
- g) **„Obligatariusz”** – oznacza osobę, na którego Rachunku Papierów Wartościowych jest zarejestrowana przynajmniej jedna Obligacja lub osobę uprawnioną z co najmniej jednej Obligacji zapisanej na Rachunku Zbiorczym lub w Rejestrze Sponsora Emisji, z zastrzeżeniem, że w przypadku Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Emisji, do czasu zarejestrowania takich Obligacji w KDPW za Obligatariusza będzie uważać się podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji.
- h) **„Okres Zabezpieczenia”** – oznacza okres rozpoczynający się w dniu podpisania niniejszej Umowy i kończący się w dniu, w którym wszystkie Zabezpieczone Wierzytelności zostaną bezwarunkowo i w całości zaspokojone lub wygasną w inny sposób.
- i) **„Ostateczne Warunki Emisji Obligacji”** – oznacza ostateczne warunki emisji sporządzone przez Emitenta dla Obligacji danej serii zgodnie z wzorem, który stanowić będzie załącznik do Prospektu.

- j) **„Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji”** – oznacza instrument usprawniający dochodzenie przez Administratora Zabezpieczeń roszczeń pieniężnych wobec Poręczyciela z tytułu Poręczenia, który zostanie ustanowiony przez Poręczyciela po zawarciu Umowy Poręczenia, jednakże nie później niż do dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów na Obligacje pierwszej serii emitowanej w ramach Programu, w postaci oświadczenia Poręczyciela złożonego w formie aktu notarialnego, w trybie art. 777 § 1 pkt 5 KPC, o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, co do zobowiązań Poręczyciela z tytułu Poręczenia, z całego majątku Poręczyciela do maksymalnej kwoty 150% wartości nominalnej Obligacji wyemitowanych w ramach Programu, tj. nie więcej niż 225.000.000 zł (dwieście dwadzieścia pięć milionów złotych) lub równowartość tej kwoty wyrażona w euro, przy czym Administrator Zabezpieczeń będzie mógł wystąpić o nadanie aktowi notarialnemu zawierającemu takie oświadczenie klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2041 r. z zastrzeżeniem, że uprawnienie Administratora Zabezpieczeń do wystąpienia z wnioskiem o nadanie aktowi notarialnemu zawierającemu takie oświadczenie klauzuli wykonalności wygaśnie z chwilą spełnienia wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji.
- k) **„Podstawowe Warunki Emisji Obligacji”** – oznacza podstawowe warunki emisji Obligacji, które stanowić będą załącznik do Prospektu, a których wzór stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej Umowy.
- l) **„Poręczenie”** – oznacza stanowiące zabezpieczenie łącznie wszystkich Zabezpieczonych Wierzytelności, udzielone przez Poręczyciela na rzecz Administratora Zabezpieczeń (na podstawie umowy Poręczenia, która zostanie zawarta pomiędzy Poręczycielem i Administratorem Zabezpieczeń nie później niż do dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów na Obligacje pierwszej serii emitowanej w ramach Programu) poręczenie (w rozumieniu art. 876 KC) za wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta z tytułu Obligacji wyemitowanych w ramach Programu, w szczególności z tytułu wykupu wartości nominalnej Obligacji, zapłaty odsetek od Obligacji, zapłaty premii z tytułu wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów dochodzenia roszczeń pieniężnych wynikających z Obligacji, do łącznej kwoty wynoszącej 150 % wartości nominalnej Obligacji wyemitowanych i niewykupionych w ramach Programu, tj. nie więcej niż 225.000.000,00 (dwieście dwadzieścia pięć milionów złotych) lub równowartość tej kwoty wyrażona w euro.
- m) **„Poręczyciel”** – oznacza Tonsa Commercial REI N.V., spółkę utworzoną i działającą pod prawem niderlandzkim, z siedzibą w Rotterdamie, adres: Oslo 1, 2993LD Barendrecht, Królestwo Niderlandów, zarejestrowaną w Rejestrze Handlowym Niderlandzkiej Izby Handlu pod numerem 73088870, będącą podmiotem dominującym Emitenta.
- n) **„Program”** – oznacza ustanowiony przez Emitenta na podstawie Uchwały o Programie V program emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i niewykupionych obligacji nie wyższej niż 150.000.000 zł (sto pięćdziesiąt milionów złotych) lub równowartość tej kwoty wyrażona w euro.
- o) **„Prospekt”** – oznacza prospekt podstawowy sporządzony przez Spółkę i zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w związku z ofertami publicznymi Obligacji w ramach Programu i w celu ubiegania się o wprowadzenie Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, wraz z suplementami i komunikatami aktualizującymi.
- p) **„Rachunek Papierów Wartościowych”** – oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie.
- q) **„Rachunek Zbiorczy”** – oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie.

- r) **„Rozporządzenie Prospektowe”** – oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE.
 - s) **„Uchwała o Programie”** – oznacza uchwałę Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 07 sierpnia 2025 r. w sprawie ustanowienia w Spółce V Programu Emisji Obligacji.
 - t) **„Umowa”** – oznacza niniejszą umowę wraz ze zmianami wprowadzanymi zgodnie z postanowieniami tej umowy oraz wraz z Załącznikiem nr 1 do Umowy.
 - u) **„Ustawa o Obligacjach”** – oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach.
 - v) **„Ustawa o Obrocie”** – oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi.
 - w) **„Warunki Emisji Obligacji”** – oznacza Podstawowe Warunki Emisji Obligacji oraz Ostateczne Warunki Emisji Obligacji.
 - x) **„Zabezpieczone Wierzytelności”** oznaczają wszelkie, obecne i przyszłe wierzytelności wynikające z Obligacji, w szczególności z tytułu Kwoty Wykupu, Kwoty Odsetek, Premii, odsetek za opóźnienia w zapłacie, jak również kosztów dochodzenia zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji wyemitowanych w ramach Programu.
- 1.2. Jeżeli z kontekstu nie wynika inaczej, wyrażenia użyte w Umowie w liczbie pojedynczej odnoszą się również do liczby mnogiej i odwrotnie, natomiast zwroty odnoszące się do osób fizycznych, dotyczą także osób prawnych i innych jednostek organizacyjnych.
- 1.3. Wyrażenia niezdefiniowane powyżej, a pisane wielką literą, należy rozumieć zgodnie ze znaczeniem nadanym im w Podstawowych Warunkach Emisji Obligacji. W wypadku, gdyby prawa lub obowiązki Administratora na gruncie niniejszej Umowy zostały opisane w Prospekcie (w tym Podstawowych Warunków Emisji) w sposób niezgodny z postanowieniami niniejszej Umowy, rozstrzygające znaczenie w powyższym zakresie ma niniejsza Umowa.
- 1.4. Emitent i Administrator Zabezpieczeń zwani są w treści niniejszej Umowy również Stronami, a każdy z nich osobno zwany jest również Stroną.

§ 2. USTANOWIENIE ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ

- 2.1. Emitent, na podstawie art. 29 Ustawy o Obligacjach oraz na podstawie niniejszej Umowy, ustanawia niniejszym Administratora Zabezpieczeń jako podmiot, który będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu Poręczenia we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, jak również będzie uprawniony do skorzystania z Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji zgodnie z właściwymi powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, Podstawowymi Warunkami Emisji Obligacji, niniejszą Umową oraz umową Poręczenia, tj. powierza mu funkcję administratora zabezpieczeń Obligacji w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach.
- 2.2. Administrator oświadcza, że akceptuje powierzenie mu zgodnie z pkt. 2.1. funkcji administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach dla Obligacji, na warunkach określonych w niniejszej Umowie i zobowiązuje się do wykonywania praw i obowiązków administratora zabezpieczeń, o którym mowa w art. 29 Ustawy o Obligacjach we własnym imieniu, lecz na rachunek posiadaczy Obligacji, zgodnie z właściwymi powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, Podstawowymi Warunkami Emisji Obligacji, niniejszą Umową oraz umową Poręczenia i Oświadczeniem o Poddaniu się Egzekucji.
- 2.3. Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony i zobowiązany do:

- a) podjęcia pozostających po stronie Administratora Zabezpieczeń czynności niezbędnych do udzielenia przez Poręczyciela Poręczenia i złożenia przez Poręczyciela Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji, które zostały szczegółowo opisane w pkt.3 poniżej;
 - b) wykonywania we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, praw i obowiązków wierzyciela w odniesieniu do Poręczenia, w tym wykonywania przysługujących mu praw na podstawie Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji;
 - c) reprezentowania interesów Obligatariuszy wobec Emitenta i Poręczyciela w zakresie zaspokojenia wymagalnych Zabezpieczonych Wierzytelności poprzez egzekucję z Poręczenia, w sytuacji gdy Emitent nie wywiązuje się ze swoich obowiązków do zapłaty jakiegokolwiek kwoty należnej Obligatariuszom, w tym skorzystania z Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji, w sytuacji gdy Poręczyciel nie wywiązuje się ze swoich obowiązków do zapłaty jakiegokolwiek kwoty należnej Obligatariuszom;
 - d) podejmowania wszystkich niezbędnych czynności faktycznych i prawnych zmierzających do zaspokojenia Obligatariuszy poprzez egzekucję z Poręczenia na warunkach określonych w Umowie, Podstawowych Warunkach Emisji Obligacji i umowie Poręczenia oraz Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji;
 - e) dokonania podziału środków uzyskanych w wyniku czynności zmierzających do zaspokojenia Obligatariuszy, w tym do zaspokojenia z Poręczenia oraz przekazania każdemu z Obligatariuszy kwoty jego należności z wymagalnych Zabezpieczonych Wierzytelności;
 - f) informowania Obligatariuszy oraz Emitenta o przystąpieniu przez Administratora Zabezpieczeń do zaspokojenia wymagalnych Zabezpieczonych Wierzytelności poprzez egzekucję z Poręczenia.
- 2.4. Emitent nie jest uprawniony do wydawania Administratorowi Zabezpieczeń wiążących poleceń lub instrukcji, co do wykonywania przez niego obowiązków wynikających z Umowy lub z przepisów prawa.
- 2.5. Administrator oświadcza, że przysługujące mu uprawnienia będzie realizował, a przyjęte obowiązki będzie wykonywał, w sposób kompetentny i z należytą starannością, z poszanowaniem ogólnie przyjętych zasad, uwzględniając przede wszystkim interesy Obligatariuszy oraz Emitenta – jednakże interes Emitenta jedynie w zakresie, w jakim nie będzie to sprzeczne z interesami posiadaczy Obligacji.
- 2.6. Administrator oświadcza, że zawiera niniejszą Umowę w związku z prowadzoną przez siebie działalnością gospodarczą.

§ 3. ZOBOWIĄZANIE DO USTANOWIENIA PORĘCZENIA I OŚWIADCZENIA O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI

- 3.1. Strony zgodnie ustalają, że Obligacje zostaną zabezpieczone Poręczeniem. W celu usprawnienia dochodzenia przez Administratora Zabezpieczeń roszczeń pieniężnych wobec Poręczyciela z tytułu Poręczenia, Poręczyciel złoży Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji.
- 3.2. Poręczenie zostanie ustanowione na podstawie zawartej pomiędzy Administratorem Zabezpieczeń, a Poręczycielem umowy Poręczenia, której treść będzie zgodna z postanowieniami niniejszej Umowy oraz Podstawowych Warunków Emisji Obligacji odnoszącymi się do Poręczenia. Umowa Poręczenia zostanie zawarta do dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów na Obligacje pierwszej serii emitowanej w ramach Programu.
- 3.3. Poręczenie zostanie udzielone do dnia spłaty wszelkich Zabezpieczonych Wierzytelności, jednak nie dłużej niż do 31 grudnia 2041 r., przy czym warunkiem dopuszczalności dochodzenia i egzekwowania roszczeń z Poręczenia po 31 grudnia 2041 r. będzie skierowanie do Poręczyciela wezwania do zapłaty (na zasadach, które zostaną wskazane w umowie

Poręczenia) najpóźniej w dniu 31 grudnia 2041 r., co w takim wypadku będzie oznaczać, że Poręczenie nie wygasa do czasu spłaty wszelkich Zabezpieczonych Wierzytelności stanowiących przedmiot takiego wezwania do zapłaty.

- 3.4. Na podstawie umowy Poręczenia, Poręczyciel zobowiązany będzie do spełnienia każdego świadczenia pieniężnego z tytułu Obligacji, w terminie 20 Dni Roboczych od dnia otrzymania przez Poręczyciela od Administratora Zabezpieczeń wezwania do spełnienia takiego świadczenia, jeżeli Emitent takiego świadczenia nie spełni lub spełni je nienależycie, pomimo wezwania Emitenta przez Administratora Zabezpieczeń do jego spełnienia w terminie 20 Dni Roboczych od dnia otrzymania przez Emitenta takiego wezwania.
- 3.5. W przypadku braku spełnienia zobowiązań przez Poręczyciela w terminie wyznaczonym zgodnie z pkt. 3.4, Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony, według własnego wyboru, jednakże z uwzględnieniem interesu Obligatariuszy, do przystąpienia do realizacji uprawnień egzekucyjnych z Poręczenia, przysługujących na mocy Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji, w tym działań niezbędnych do nadania mu klauzuli wykonalności, jak również – w przypadku zapewnienia przez Emitenta lub Poręczyciela lub któregośkolwiek z Obligatariuszy odpowiednich środków na dokonanie tej czynności, w tym odpowiednich środków zabezpieczających wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń tak już wymagalne jak i należne z tytułu dokonania tych czynności - do zainicjowania przed właściwym sądem postępowania sądowego celem uzyskania tytułu egzekucyjnego i tytułu wykonawczego, będącego podstawą wszczęcia postępowania egzekucyjnego przeciwko Emitentowi lub Poręczycielowi. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone przez komornika w oparciu o przepisy części III KPC (postępowania egzekucyjne), bądź w oparciu o przepisy powszechnie obowiązujące w kraju, w którym prowadzona będzie egzekucja, w przypadku jej prowadzenia poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej.

§ 4. OŚWIADCZENIA I ZAPEWNIENIA EMITENTA

- 4.1. Emitent niniejszym oświadcza i zapewnia Administratora Zabezpieczeń, że:
- a) jest spółką należycie utworzoną zgodnie z prawem polskim oraz ma prawo do zawarcia Umowy i wykonania zobowiązań z niej wynikających,
 - b) wszelkie formalności, w tym wszelkie zgody korporacyjne, wymagane w celu zawarcia przez Emitenta niniejszej Umowy i wykonania zobowiązań z niej wynikających, zostały uzyskane lub dopełnione i pozostają w mocy,
 - c) podpisanie i wykonanie przez Emitenta niniejszej Umowy nie będzie stanowić naruszenia statutu Emitenta, ani też jakichkolwiek przepisów prawa, wyroków i orzeczeń sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych, bądź umów jakiegokolwiek rodzaju, wiążących Emitenta ani nie spowoduje naruszenia jakichkolwiek wiążących Emitenta lub obciążających jego majątek praw i roszczeń osób trzecich,
 - d) po stronie Emitenta nie istnieją żadne okoliczności, które mogłyby niekorzystnie wpływać na ważność, zgodność z prawem, wykonanie lub skuteczność Umowy, w szczególności brak jest po jego stronie jakichkolwiek podstaw uznania za nieważne lub bezskuteczne jakichkolwiek postanowień Umowy,
 - e) zawarcie niniejszej Umowy przez Emitenta nie czyni w całości lub w części niemożliwym zadośćuczynienie roszczeniom osób trzecich w rozumieniu art. 59 Kodeksu Cywilnego, ani nie skutkuje pokrzywdzeniem wierzycieli w rozumieniu art. 527-534 Kodeksu Cywilnego;
 - f) odnoszące się do zabezpieczeń Obligacji oraz praw i obowiązków Administratora Zabezpieczeń postanowienia zostaną przez Emitenta ustalone w ramach Podstawowych Warunków Emisji Obligacji zgodnie ze wzorem Podstawowych Warunków Emisji

Obligacji stanowiącym **Załącznik nr 1** do niniejszej Umowy, przy czym jeżeli z przyczyn niezależnych od Emitenta nie będzie możliwe prawidłowe wykonanie tego zobowiązania, Administrator Zabezpieczeń oraz Emitent zobowiązują się podjąć niezwłoczne działania zmierzające do zawarcia odpowiedniego aneksu do niniejszej Umowy, w którym sformułują postanowienia zastępcze, których cel gospodarczy, prawny i ekonomiczny będzie równoważny lub maksymalnie zbliżony do celu postanowień niniejszej Umowy.

- 4.2. Emitent zobowiązuje się wobec Administratora Zabezpieczeń, że przedłoży mu Prospekt oraz Podstawowe Warunki Emisji Obligacji, najpóźniej w terminie 7 dni przed planowanym dniem emisji Obligacji pierwszej serii emitowanej w ramach Programu. Emitent zobowiązuje się wobec Administratora Zabezpieczeń, że przedłoży mu Ostateczne Warunki Emisji Obligacji, najpóźniej w dniu emisji danej serii Obligacji, których dotyczą Ostateczne Warunki Emisji Obligacji. Strony zgodnie postanawiają, że powyższe zobowiązania Emitenta uznaje się za należyte wykonane w przypadku zawiadomienia Administratora Zabezpieczeń przez Emitenta, za pośrednictwem poczty elektronicznej, o publikacji odpowiednio Prospektu, Podstawowych Warunków Emisji Obligacji lub Ostatecznych Warunków Emisji Obligacji na stronie internetowej Emitenta (wraz ze wskazaniem adresu tej strony internetowej).
- 4.3. Emitent niniejszym zobowiązuje się naprawić Administratorowi Zabezpieczeń wszelkie szkody oraz zwolnić go z odpowiedzialności spowodowanej lub związanej z tym, że Administrator Zabezpieczeń działał w przeświadczeniu o prawdziwości i kompletności oświadczeń i zapewnień złożonych przez Emitenta, a rzeczone oświadczenia lub zapewnienia były nieprawdziwe lub niekompletne albo stały się przed zawarciem Umowy nieprawdziwe lub niekompletne, zaś Emitent nie powiadomił Administratora Zabezpieczeń o tym fakcie przed zawarciem Umowy.
- 4.4. Postanowienia niniejszego paragrafu nie mogą być rozumiane jako potwierdzenie istnienia, choćby tylko potencjalnej, odpowiedzialności Administratora Zabezpieczeń za skuteczność zabezpieczenia roszczeń wynikających z Obligacji.

§ 5. OŚWIADCZENIA I ZAPEWNIENIA ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ

- 5.1. Administrator Zabezpieczeń niniejszym oświadcza i zapewnia Emitenta, że:
 - a) jest spółką należycie utworzoną zgodnie z prawem polskim oraz ma prawo do zawarcia niniejszej Umowy i wykonania zobowiązań z niej wynikających,
 - b) posiada niezbędne doświadczenie, wiedzę i wszelkie kompetencje niezbędne do prawidłowego wykonywania czynności Administratora Zabezpieczeń określonych w niniejszej Umowie i właściwych przepisach prawa,
 - c) wszelkie formalności, w tym wszelkie zgody korporacyjne, wymagane w celu zawarcia przez Administratora Zabezpieczeń niniejszej Umowy i wykonania zobowiązań z niej wynikających, zostały uzyskane lub dopełnione i pozostają w mocy,
 - d) podpisanie i wykonanie przez Administratora Zabezpieczeń postanowień Umowy nie będzie stanowiło naruszenia umowy spółki albo innych dokumentów założycielskich lub jakiegokolwiek regulaminu Administratora Zabezpieczeń, ani też jakichkolwiek przepisów prawa lub regulacji prawnych, wyroków i orzeczeń sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych, bądź umów jakiegokolwiek rodzaju, wiążących Administratora Zabezpieczeń ani nie spowoduje naruszenia jakichkolwiek wiążących Administratora Zabezpieczeń lub obciążających jego majątek praw i roszczeń osób trzecich,
 - e) po stronie Administratora Zabezpieczeń nie istnieją żadne okoliczności, które mogłyby niekorzystnie wpływać na ważność, zgodność z prawem, wykonanie lub skuteczność

Umowy, w szczególności brak jest po jego stronie jakichkolwiek podstaw uznania za nieważne lub bezskuteczne jakichkolwiek postanowień Umowy,

- f) zawarcie niniejszej Umowy przez Administratora Zabezpieczeń nie czyni w całości lub w części niemożliwym zadośćuczynienie roszczeniom osób trzecich w rozumieniu art. 59 Kodeksu Cywilnego, ani nie skutkuje pokrzywdzeniem wierzycieli w rozumieniu art. 527-534 Kodeksu Cywilnego.

- 5.2. Administrator Zabezpieczeń zobowiązuje się naprawić Emitentowi szkody oraz zwolnić go z odpowiedzialności spowodowanej lub związanej z tym, że Emitent działał w przeświadczeniu o prawdziwości i kompletności oświadczeń i zapewnień złożonych przez Administratora Zabezpieczeń, o których mowa w pkt. 5.1 powyżej.

§ 6. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA EMITENTA

- 6.1. Emitent zobowiązuje się wobec Administratora Zabezpieczeń, że przez cały Okres Zabezpieczenia:

- a) na własny koszt sporządzi niezbędne dokumenty i wykona niezbędne czynności, których Administrator Zabezpieczeń zażąda w związku z ustanowieniem lub utrzymaniem w mocy Poręczenia oraz Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji,
- b) najpóźniej w terminie 3 Dni Roboczych po zakończeniu okresu, w którym zgodnie z Podstawowymi Warunkami Emisji Obligacji Obligatariusze będą uprawnieni do składania żądań wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariuszy, zawiadomi Administratora Zabezpieczeń o złożonych przez Obligatariuszy żądaniach wcześniejszego wykupu Obligacji,
- c) najpóźniej następnego Dnia Roboczego po powzięciu przez Emitenta informacji o przyjęciu uchwały w sprawie rozwiązania Emitenta lub Poręczyciela lub wydania prawomocnego orzeczenia sądowego o przymusowej likwidacji Emitenta lub Poręczyciela, zawiadomi Administratora Zabezpieczeń o takim zdarzeniu,
- d) najpóźniej następnego Dnia Roboczego po powzięciu przez Emitenta lub Poręczyciela wiadomości o złożeniu wobec Emitenta lub Poręczyciela wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta lub Poręczyciela, zawiadomi Administratora Zabezpieczeń o treści wniosku o ogłoszenie upadłości i wstępnej ocenie Emitenta lub Poręczyciela co do jego zasadności,
- e) najpóźniej następnego Dnia Roboczego po powzięciu przez Emitenta lub Poręczyciela wiadomości o złożeniu przez Emitenta lub Poręczyciela wniosku o wszczęcie postępowania upadłościowego, restrukturyzacyjnego lub innego podobnego postępowania, zawiadomi Administratora Zabezpieczeń o takim zdarzeniu.

- 6.2. Administrator Zabezpieczeń przekaże niezwłocznie do NS zawiadomienie o otrzymaniu którejkolwiek z informacji, o których mowa w lit. c-e powyżej.

§ 7. ZOBOWIĄZANIA ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ

- 7.1. Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony do wykonywania wszelkich praw i obowiązków wierzyciela z tytułu Poręczenia, w szczególności poprzez podejmowanie wszelkich czynności związanych z egzekucją roszczeń z Poręczenia, w tym na podstawie Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji.

§ 8. ZASPOKOJENIE Z PRZEDMIOTU ZABEZPIECZENIA

- 8.1. Zabezpieczone Wierzytelności mogą być zaspokajane z Poręczenia, w szczególności z wykorzystaniem Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji w przypadku, gdy Zabezpieczone Wierzytelności nie zostaną w całości lub w części spłacone przez Emitenta pomimo ich

wymagalności, a to zgodnie z zasadami określonymi w powszechnie obowiązujących przepisach prawa, Podstawowych Warunkach Emisji Obligacji oraz w umowie Poręczenia i Oświadczeniu o Poddaniu się Egzekucji.

- 8.2. W przypadku braku spełnienia lub nienależytego spełnienia przez Emitenta zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, a to po uprzednim pisemnym wezwaniu Emitenta do zapłaty i wyznaczeniu mu 20 Dni Roboczych na zaspokojenie wymagalnych roszczeń z Obligacji, Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony, a po uzyskaniu pisemnego stanowiska od któregośkolwiek Obligatariusza posiadającego wymagalne roszczenia z Obligacji wyemitowanych w ramach Programu, w którym zażąda od Administratora podjęcia działań zmierzających do zaspokojenia Zabezpieczonych Wierzytelności, będzie zobowiązany przystąpić do zaspokojenia Obligatariuszy z Poręczenia, w tym z wykorzystaniem Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji.
- 8.3. W przypadku gdy kwota środków uzyskanych przez Administratora Zabezpieczeń w toku egzekucji z majątku Emitenta lub Poręczyciela będzie wyższa od kwoty niespłaconych Zabezpieczonych Wierzytelności, Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony zdeponować pozostałe środki z egzekucji na swoim rachunku bankowym do czasu pełnego zaspokojenia Zabezpieczonych Wierzytelności. W celu wyjaśnienia wątpliwości, jakiegokolwiek środki, które zostaną zdeponowane na rachunku bankowym Administratora Zabezpieczeń przez Emitenta lub Poręczyciela, czy to dobrowolnie czy to w drodze egzekucji, nie podlegają jakimkolwiek oprocentowaniu. Nadwyżka środków pochodzących z egzekucji z majątku Emitenta lub Poręczyciela ponad wysokość Zabezpieczonych Wierzytelności, zdeponowana przez Administratora Zabezpieczeń na zasadach wskazanych w zdaniach poprzedzających, zostanie wykorzystana do zaspokojenia wymagalnych roszczeń Administratora, jeżeli takowe roszczenia nie zostaną zaspokojone przez Emitenta w terminie, a kwota pozostała po zaspokojeniu ww. wymagalnych roszczeń Administratora zostanie zwrócona Emitentowi lub Poręczycielowi (w zależności od tego, z czyjego majątku środki te zostały wyegzekwowane) w terminie 30 dni od dnia całkowitej spłaty Zabezpieczonych Wierzytelności, na co Emitent wyraża niniejszym zgodę i zrzeka się prawa do jej cofnięcia, chyba że co innego zostanie uzgodnione w trójstronnym pisemnym porozumieniu zawartym pomiędzy Administratorem Zabezpieczeń, Poręczycielem oraz Emitentem.
- 8.4. Administrator Zabezpieczeń będzie dokonywał każdorazowej dystrybucji środków uzyskanych w toku egzekucji z majątku Emitenta lub Poręczyciela, niezwłocznie po ich uzyskaniu, na rzecz Obligatariuszy, których Zabezpieczone Wierzytelności na dzień dokonywania dystrybucji były wymagalne i niespłacone przez Emitenta lub Poręczyciela. Środki pozyskane przez Administratora Zabezpieczeń będą przeznaczane na pokrycie wymagalnych i niespłaconych Zabezpieczonych Wierzytelności, przysługujących każdemu z Obligatariuszy Obligacji proporcjonalnie do wielkości przysługujących im wymagalnych, a niespłaconych Zabezpieczonych Wierzytelności.
- 8.5. Jeżeli względem Zabezpieczanych Wierzytelności wystąpią przesłanki uprawniające Administratora Zabezpieczeń do złożenia do depozytu sądowego kwot uzyskanych z zaspokojenia z Poręczenia, Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do złożenia odpowiedniej części tak uzyskanych kwot do depozytu sądowego, a w przypadku zapewnienia przez Emitenta lub Poręczyciela odpowiednich środków na dokonanie tej czynności, w tym odpowiednich środków zabezpieczających wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń tak już wymagalne jak i należne z tytułu dokonania tych czynności – będzie zobowiązany do złożenia odpowiedniej części tak uzyskanych kwot do depozytu sądowego.
- 8.6. Kwota uzyskana w toku prowadzonej egzekucji będzie zaliczana w następującej kolejności na pokrycie Zabezpieczonych Wierzytelności:
 - a) wierzytelności o zapłatę Kwoty Wykupu,

- b) wierzytelności o zapłatę Kwoty Odsetek,
- c) wierzytelności o zapłatę Premii,
- d) wierzytelności o zapłatę odsetek za opóźnienie w zaspokojeniu należności z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji.

§ 9. WYNAGRODZENIE I KOSZTY

9.1. Z tytułu wykonywania czynności Administratora Zabezpieczeń w ramach Programu, Emitent zobowiązuje się zapłacić Administratorowi wynagrodzenie w następujących kwotach:

- a) wynagrodzenie ryczałtowe wynoszące **netto 7.500,00 (siedem tysięcy pięćset) złotych**, obejmujące wyliczone niżej czynności:
 - (i) analiza treści Podstawowych Warunków Emisji Obligacji pod kątem pełnionej funkcji Administratora Zabezpieczeń,
 - (ii) czynności związane z przygotowaniem i negocjowaniem umowy o pełnienie funkcji Administratora Zabezpieczeń,
 - (iii) czynności związane z przygotowaniem i negocjowaniem umowy/oświadczenia składanego przez Poręczyciela w przedmiocie ustanowienia Poręczenia,
 - (iv) czynności związane z przygotowaniem i negocjowaniem Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji,

które Emitent zobowiązuje się zapłacić w terminie 14 (czternaście) dni od otrzymania prawidłowo wystawionej przez Administratora Zabezpieczeń faktury VAT,

- b) wynagrodzenie ryczałtowe za sprawowanie funkcji Administratora Zabezpieczeń, w kwocie **netto 950,00 (dziewięćset pięćdziesiąt) złotych** za każdy rozpoczęty miesiąc sprawowania tej funkcji do czasu wykupu wszystkich Obligacji i ich wyrejestrowania z KDPW, przy czym wynagrodzenie, o którym mowa w postanowieniach niniejszej lit. b) (za pierwszy miesiąc sprawowania funkcji) Emitent zobowiązuje się zapłacić w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od otrzymania prawidłowo wystawionej przez Administratora Zabezpieczeń faktury VAT, a każde następne w terminie 30 (trzydziestu) dni od otrzymania prawidłowo wystawionej przez Administratora Zabezpieczeń faktury VAT, co nastąpi najwcześniej w pierwszym dniu danego miesiąca, którego dana faktura VAT dotyczy,
- c) wynagrodzenie mieszane, składające się z części ryczałtowej w kwocie **netto 5.000,00** (pięć tysięcy) złotych za realizację wszelkich czynności związanych z zaspokojeniem Zabezpieczonych Wierzytelności, a to w ramach limitu 15 godzin pracy osób działających w imieniu lub na rzecz Administratora Zabezpieczeń, oraz z części opartej na stawce godzinowej, należnej za czynności zrealizowane ponad limit 15 godzin, obliczonej według stawki godzinowej wynoszącej **netto 500,00** (pięćset) złotych za godzinę pracy osób działających w imieniu lub na rzecz Administratora Zabezpieczeń, przy czym wynagrodzenie, o którym mowa w postanowieniach niniejszej lit. c), Emitent zobowiązuje się zapłacić w terminie 14 (czternastu) dni od otrzymania prawidłowo wystawionej przez Administratora Zabezpieczeń faktury VAT wraz z zestawieniem czynności, wykonanych według stawki godzinowej.

Płatność wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń, o którym jest mowa w lit. a) – c) powyżej oraz pozostałe koszty wynikające z dochodzenia przez Administratora Zabezpieczeń Zabezpieczonych Wierzytelności (w tym koszty sądowe i koszty egzekucyjne) zostanie zabezpieczona nieoprocentowaną kaucją zwrotną w wysokości **300.000,00 złotych**, która zostanie wpłacona przez Emitenta na rachunek bankowy Administratora Zabezpieczeń o numerze **33 1050 1025 1000 0023 4305 0791** najpóźniej

do dnia poprzedzającego rozpoczęcie pierwszej emisji Obligacji, jednakże, w przypadku, gdy kwota 300.000,00 złotych tytułem kaucji złożonej przez Emitenta na rachunek Administratora Zabezpieczeń okaże się niewystarczająca do skutecznego dochodzenia Zabezpieczonych Wierzytelności, Administrator Zabezpieczeń niezwłocznie poinformuje o tym fakcie Emitenta, a Emitent będzie zobowiązany do uzupełnienia kaucji. Administrator będzie uprawniony do wstrzymania czynności związanych z dochodzeniem Zabezpieczonych Wierzytelności do czasu zdeponowania przez Emitenta, Poręczyciela lub któregośkolwiek z Obligatariuszy Obligacji kwoty niezbędnej do zapłaty wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń oraz dochodzenia Zabezpieczonych Wierzytelności.

- d) wynagrodzenie oparte na stawce godzinowej, wynoszące **netto 500,00** (pięćset) złotych za godzinę pracy osób działających w imieniu lub na rzecz Administratora Zabezpieczeń, z tytułu dokonywania innych niż wyżej opisane, niezbędnych czynności dotyczących lub związanych z pełnieniem funkcji Administratora Zabezpieczeń, w szczególności utrzymaniem lub zmianą przedmiotu zabezpieczenia Obligacji, czy też ewentualnym podjęciem działań związanych z uzyskaniem Europejskiego Tytułu Egzekucyjnego, przy czym wynagrodzenie, o którym mowa w postanowieniach niniejszej lit. d), Emitent zobowiązuje się zapłacić w terminie 14 (czternastu) dni od otrzymania prawidłowo wystawionej przez Administratora Zabezpieczeń faktury VAT.

Do wynagrodzenia, o którym mowa powyżej doliczony zostanie podatek od towarów i usług (VAT) w obowiązującej stawce. Wynagrodzenie, o którym mowa powyżej, płatne jest na podstawie prawidłowo wystawionej i doręczonej Emitentowi faktury VAT.

- 9.2. Emitent zobowiązuje się uiścić wszelkie opłaty skarbowe, opłaty sądowe, podatki lub inne należności publicznoprawne, oraz opłaty notarialne poniesione w związku z negocjowaniem, przygotowaniem oraz wykonywaniem niniejszej Umowy, jak również ewentualne opłaty skarbowe, opłaty sądowe, koszty egzekucyjne lub opłaty komornicze lub inne należności publicznoprawne, w szczególności dotyczące lub związane z zaspokojeniem roszczeń Obligatariuszy.
- 9.3. W wypadku uiszczenia powyższych opłat przez Administratora Zabezpieczeń (do czego Administrator Zabezpieczeń – w celu wyjaśnienia ewentualnych wątpliwości – nie jest zobowiązany), Emitent zobowiązuje się zwrócić mu wszystkie te koszty w ciągu 5 (pięciu) Dni Roboczych po otrzymaniu od Administratora wniosku o zwrot kosztów wraz z potwierdzeniem lub innym dokumentem w sposób uzasadniony dokumentujący fakt uiszczenia takich opłat.
- 9.4. Wynagrodzenie Administratora z tytułu udzielenia zgód względnie przygotowania promes zgód lub dokonywania innych niezbędnych czynności dotyczących lub związanych z utrzymaniem zabezpieczenia Obligacji czy też Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji, w szczególności zmiany przedmiotu zabezpieczenia Obligacji, jak również czynności związanych z ewentualnym negocjowaniem i zmianą niniejszej Umowy, zostanie wyliczone w oparciu o stawkę godzinową powołaną w § 9.1. lit. d) powyżej.
- 9.5. W celu wyjaśnienia ewentualnych wątpliwości, koszty związane z utworzeniem, utrzymaniem, zmianą i wygaśnięciem Poręczenia lub Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji, wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń oraz koszty zaspokojenia Zabezpieczonych Wierzytelności (w tym koszty poniesione przez Administratora Zabezpieczeń w związku z wykonywaniem Umowy, w tym koszty postępowania sądowego w związku z wykonywaniem Umowy lub egzekucją z Poręczenia, w tym z wykorzystaniem Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji ponosi Emitent lub na podstawie Poręczenia Poręczyciel, a mogą je ponieść dobrowolnie również Obligatariusze, przy czym w celu wyjaśnienia wszelkich wątpliwości, w przypadku każdorazowego wystąpienia jakichkolwiek opóźnień względem Administratora Zabezpieczeń, czy to w zakresie zapłaty wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń, czy to w zakresie

zapewnienia na rachunku bankowym Administratora Zabezpieczeń środków niezbędnych do uiszczenia kosztów zaspokojenia Zabezpieczonych Wierzytelności (w tym kosztów poniesionych przez Administratora Zabezpieczeń w związku z wykonywaniem Umowy oraz kosztów postępowania sądowego w związku z wykonywaniem Umowy lub egzekucją z zabezpieczenia Obligacji, w tym wykorzystaniem Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji), Administrator jest uprawniony do wstrzymania wszelkich czynności związanych z dochodzeniem Zabezpieczonych Wierzytelności do czasu zdeponowania przez Emitenta, Poręczyciela lub któregośkolwiek z Obligatoriuszy Obligacji kwoty niezbędnej do zapłaty wynagrodzenia Administratora Zabezpieczenia oraz dochodzenia Zabezpieczonych Wierzytelności.

§ 10. ROZWIĄZANIE UMOWY

- 10.1. W wypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta któregośkolwiek ze zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy, a to pomimo pisemnego wezwania i wyznaczenia Emitentowi dodatkowego, 14-dniowego terminu na usunięcie naruszeń, Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do rozwiązania niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym, z dniem zawarcia przez Emitenta umowy z innym podmiotem w celu pełnienia przez ten podmiot funkcji administratora zabezpieczeń w miejsce Administratora Zabezpieczeń, żadnym razie nie później jednak, niż po upływie dwóch miesięcy od bezskutecznego upływu wyznaczonego Emitentowi terminu na usunięcie naruszeń.
- 10.2. W wypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Administratora Zabezpieczeń któregośkolwiek ze zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy, a to pomimo pisemnego wezwania i wyznaczenia Administratorowi dodatkowego, 14-dniowego terminu na usunięcie naruszeń, Emitent będzie uprawniony do rozwiązania niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym z dniem ustanowienia przez Emitenta, na podstawie zawartej przez niego umowy z innym podmiotem, administratora zabezpieczenia w miejsce Administratora, w żadnym razie nie później jednak, niż po upływie dwóch miesięcy od bezskutecznego upływu wyznaczonego Administratorowi terminu na usunięcie naruszeń.
- 10.3. W przypadku wypowiedzenia Umowy przez którąkolwiek ze Stron, Strony zobowiązują się współdziałać ze sobą w niezbędnym zakresie, tak aby niezwłocznie i w sposób prawidłowy, ze szczególnym uwzględnieniem interesów Obligatoriuszy, Administrator Zabezpieczeń przekazał obowiązki administratora zabezpieczeń nowemu administratorowi zabezpieczeń, w tym również, aby zostały przekazane takiemu podmiotowi wszelkie niezbędne dokumenty i informacje związane z Poręczeniem, Oświadczeniem o Poddaniu się Egzekucji, Poręczycielem oraz Programem, przy czym wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń za powyższe czynności zostanie wyliczone w oparciu o postanowienia ust 9.1 lit. d) powyżej.
- 10.4. Niniejsza Umowa wygasa w wypadku odstąpienia przez Emitenta od przeprowadzenia Programu. W takiej sytuacji Administratorowi przysługuje wynagrodzenie za wykonane czynności obliczone w oparciu o stawkę wskazaną w ust. 9.1. lit. d).

§ 11. ODPOWIEDZIALNOŚĆ ADMINISTRATORA

Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności wobec Obligatoriuszy za jakąkolwiek szkodę, pozostającą w związku lub wywołaną działaniem lub zaniechaniem Emitenta lub Poręczyciela, w szczególności wynikającą ze złożenia przez Emitenta w Umowie oświadczeń niezgodnych z rzeczywistością bądź niezłożenia przez niego oświadczeń o stanach lub zdarzeniach, mających lub mogących mieć wpływ na prawidłową realizację Umowy, w tym należyte zabezpieczenie interesów Obligatoriuszy.

§ 12. OBOWIĄZYWANIE UMOWY

- 12.1. Z zachowaniem postanowień § 11, Umowa wchodzi w życie z chwilą jej podpisania przez każdą ze Stron i wygasa z chwilą wygaśnięcia Zabezpieczonych Wierzytelności, w szczególności

w drodze wykupienia przez Emitenta wszystkich Obligacji, przy czym za moment wygaśnięcia Umowy Strony będą uważać przedłożenie Administratorowi zaświadczenia wydanego przez KDPW o wyrejestrowaniu wszystkich Obligacji z Depozytu lub innego rodzaju potwierdzenia, które będzie stosowane przez KDPW (lub inny podmiot, który go zastąpi) w przyszłości, z zastrzeżeniem § 10.

- 12.2. W przypadku stwierdzenia, że którekolwiek z postanowień Umowy jest z mocy prawa nieważne lub bezskuteczne, okoliczność ta nie będzie miała wpływu na ważność i skuteczność pozostałych postanowień, chyba że z okoliczności wynikać będzie w sposób oczywisty, że bez postanowień nieważnych lub bezskutecznych, Umowa nie zostałaby zawarta.
- 12.3. W sytuacji, o której mowa w pkt. 12.2. Strony zobowiązane będą zawrzeć aneks do Umowy, w którym sformułują postanowienia zastępcze, których cel gospodarczy i ekonomiczny będzie równoważny lub maksymalnie zbliżony do celu postanowień nieważnych lub bezskutecznych.
- 12.4. Jeżeli z okoliczności wynikać będzie w sposób oczywisty, że bez postanowień nieważnych lub bezskutecznych Umowa nie zostałaby zawarta, Strony zobowiązane będą niezwłocznie przystąpić do negocjacji zmierzających do zawarcia nowej umowy, której cel gospodarczy i ekonomiczny będzie równoważny lub maksymalnie zbliżony do celu Umowy. Do czasu zakończenia negocjacji, o których mowa w zdaniu poprzednim, Strony zobowiązane będą do realizacji obowiązków przewidzianych w Umowie w takim zakresie, w jakim nie będzie to sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa oraz słusznymi interesami Stron i Obligatariuszy.

§ 13. ZAWIADOMIENIA

- 13.1. Wszelkie zawiadomienia i oświadczenia składane przez Strony w związku z wykonywaniem postanowień Umowy, będą co do zasady składane w formie pisemnej osobiście lub przesyłane do drugiej Strony przesyłką poleconą lub poprzez kuriera lub za pośrednictwem poczty elektronicznej (dla Emitenta: Bogusław.Wieczorek@oliviacentre.com lub Krzysztof.Rackos@oliviacentre.com, a dla Administratora Zabezpieczeń: Kacper.Kudlek@gww.pl lub Marek.Szymanek@gww.pl).
- 13.2. Zawiadomienia i oświadczenia, o których mowa powyżej, winny być kierowane na adresy wskazane w preambule Umowy lub na inne adresy, które Strona wskaże, uprzednio zawiadamiając o tym pisemnie drugą Stronę. Niedochowanie obowiązku powiadomienia drugiej Strony o zmianie adresu powodować będzie, że korespondencja wysłana na adres dotychczasowy będzie uznawana za prawidłowo doręczoną.

§ 14. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 14.1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści Umowy wymagają zachowania formy pisemnej lub formy przewidzianej w art. 78¹ Kodeksu Cywilnego, tj. formy elektronicznej z kwalifikowanymi podpisami elektronicznymi pod rygorem nieważności.
- 14.2. Tytuły paragrafów mają wyłącznie charakter porządkowy i nie mogą mieć wpływu na interpretację treści Umowy.
- 14.3. W sprawach nieuregulowanych w Umowie zastosowanie będą miały przepisy Kodeksu Cywilnego.
- 14.4. Spory mogące powstać przy wykonywaniu postanowień Umowy Strony poddają rozstrzygnięciu przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Administratora Zabezpieczeń.
- 14.5. Żadna ze Stron nie jest uprawniona do przeniesienia jakichkolwiek praw lub obowiązków wynikających z Umowy na jakąkolwiek osobę trzecią bez uprzedniej pisemnej zgody drugiej Strony.

14.6. Wszelkie informacje dotyczące Umowy będą utrzymywane w poufności, do czasu ujawnienia Umowy do publicznej wiadomości w związku z ustanowieniem Programu lub emisją Obligacji, a Strony zapewniają, że będą one wykorzystywane wyłącznie w celach obejmujących wspólną realizację Umowy i że nie będą przekazywane ani ujawniane osobom trzecim bez uprzedniej pisemnej zgody drugiej Strony, przy czym nie dotyczy to ujawniania takich informacji: (i) podmiotom z grupy kapitałowej każdej ze Stron; (ii) pracownikom, współpracownikom i członkom organów każdej ze Stron lub podmiotów z ich grup kapitałowych; (iii) doradcom Stron lub podmiotów z ich grup kapitałowych; (iv) Obligatariuszom oraz (v) NS.

14.7. Załącznik nr 1 do niniejszej Umowy stanowi wzór Podstawowych Warunków Emisji.

PODPISY:

ZA EMITENTA:

ZA ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ:

SPÓŁKA

Olivia Fin spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.
ul. Aleja Grunwaldzka 472C (3. piętro)
80-309 Gdańsk
Polska

FIRMA INWESTYCYJNA

Noble Securities S.A.
ul. Prosta 67
00-838 Warszawa
Polska

DORADCA PRAWNY SPÓŁKI

Gessel, Koziorowski Kancelaria Radców Prawnych i Adwokatów sp. p.
ul. Sienna 39
00-121 Warszawa
Polska