

Raport bieżący nr 2/2026

Data sporządzenia:

27 marca 2026 r.

Skrócona nazwa emitenta:

Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A.

Temat:

Zawarcie przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży pakietu kontrolnego akcji Olivia Star S.A.

Podstawa prawna:

Art. 17 ust. 1 MAR - informacja poufna

Treść raportu:

W nawiązaniu do raportu bieżącego nr 11/2025 z dnia 22 grudnia 2025 r. w sprawie uzyskania informacji o rozpoczęciu negocjacji w sprawie sprzedaży pakietu kontrolnego akcji Olivia Star S.A., Olivia Fin spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. z siedzibą w Gdańsku („**Spółka**”) niniejszym informuje o otrzymaniu od spółki Tonsa Commercial REI N.V. („**Tonsa**”), jedyne go akcjonariusza spółki Olivia Star S.A. z siedzibą w Gdańsku („**Olivia Star**”), będącej właścicielem budynku biurowego Olivia Star położonego przy ulicy Grunwaldzkiej 472C w Gdańsku („**Nieruchomość**”), informacji, zgodnie z którą w dniu 27 marca 2026 r. Tonsa zawarła ze spółką Bau Holding Beteiligungs GmbH należącą do grupy kapitałowej STRABAG SE („**Kupujący**”) przedwstępną warunkową umowę sprzedaży („**Umowa Przedwstępna**”) zobowiązującą strony do zawarcia, po spełnieniu lub zrzeczeniu się przez uprawnioną stronę uzgodnionych warunków, przyrzeczonej umowy sprzedaży przez Tonsa na rzecz Kupującego pakietu 100% akcji w kapitale zakładowym Olivia Star („**Pakiet Akcji**”) („**Transakcja**”).

Zgodnie z Umową Przedwstępną Strony uzgodniły wstępną cenę nabycia Pakietu Akcji na 29,5 mln EUR. Cena ta będzie podlegała rekalkulacji zarówno przed jak i po zawarciu umowy przyrzeczonej sprzedaży Pakietu Akcji („**Umowa Przyrzeczona**”) w oparciu o uzgodnione parametry finansowe aktualne na datę zawarcia Umowy Przyrzeczonej, a dodatkowo po zawarciu Umowy Przyrzeczonej Kupujący spłaci zadłużenie wynikające z obligacji wyemitowanych przez Olivia Star. Umowa Przedwstępna przewiduje mechanizm warunkowego wzrostu ceny sprzedaży (earn-out) w latach 2026-2032 o maksymalną kwotę 12 mln EUR.

Zgodnie z Umową Przedwstępną warunki zawieszające zawarcia Umowy Przyrzeczonej obejmują w szczególności przekazanie Kupującemu zgody banków finansujących Olivia Star na przeprowadzenie Transakcji oraz na zmiany dokumentacji kredytowej, jak również szereg innych warunków, w tym ustanowienia uzgodnionych służebności, spłaty określonych zobowiązań oraz zmian umów wskazanych w Umowie Przedwstępnej. Warunek uzyskania wymaganej zgody Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na Transakcję, o którym Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 11/2025 z dnia 22 grudnia 2025 r., został spełniony przed zawarciem Umowy Przedwstępnej.

Umowa Przedwstępna przewiduje również, że przez okres 5 lat od zawarcia Umowy Przyrzeczonej Tonsa będzie miała prawo pierwszeństwa nabycia akcji Olivia Star lub Nieruchomości w przypadku ich sprzedaży przez Kupującego osobie trzeciej, innej niż podmiot powiązany z Kupującym.

Strony mogą odstąpić od Umowy Przedwstępnej w przypadkach określonych w Umowie Przedwstępnej, związanych z brakiem realizacji określonych w niej postanowień.

Zgodnie z Umową Przedwstępną zawarcie Umowy Przyrzeczonej ma nastąpić do dnia 31 lipca 2026 r., pod warunkiem spełnienia lub zrzeczenia się przez właściwą stronę Umowy Przedwstępnej wszystkich przewidzianych w niej warunków zawieszających.

Umowa Przedwstępna przewiduje ponadto zawarcie m.in. następujących umów dodatkowych w dniu zawarcia Umowy Przyrzeczonej:

- 1) szeregu umów dotyczących Nieruchomości pomiędzy Olivia Star oraz spółkami powiązanymi z Tonsa, m.in. umowy dotyczącej zarządzania Nieruchomością przez spółki powiązane Tonsa (*Property Management Agreement*), umowy ramowej dotyczącej wykonania prac adaptacyjnych (*Fit-out Management Agreement*) oraz umowy zarządzania usługami najmu powierzchni w Nieruchomości (*Leasing Management Agreement*), które wejdą w życie z dniem zawarcia Umowy Przyrzeczonej i będą obowiązywały przez okres 7 lat z możliwością przedłużenia przez strony – w ocenie Tonsa umowy te będą miały istotne znaczenie dla uzyskania przez Tonsa dodatkowych płatności w ramach mechanizmu earn-out, o którym mowa powyżej;
- 2) umowy indemnifikacji w zakresie określonych ryzyk podatkowych oraz innych ryzyk, na podstawie której Tonsa zobowiąże się do zwolnienia Kupującego z odpowiedzialności oraz do pokrycia ewentualnych zobowiązań, w tym ewentualnych zobowiązań podatkowych, zaległości podatkowych, odsetek oraz sankcji odnoszących się do Olivia Star w okresie sprzed zamknięcia Transakcji.

Pozostałe warunki Umowy Przedwstępnej nie odbiegają od postanowień powszechnie stosowanych w tego typu umowach. O zawarciu Umowy Przyrzeczonej Spółka poinformuje odrębnym raportem bieżącym.

W imieniu Olivia Fin Sp z o.o. SKA

Maciej Grabski – Prezes Zarządu Komplementariusza

Krzysztof Raćkos – Członek Zarządu Komplementariusza