



#### SUPLEMENT NR 1

#### DO PROSPEKTU PODSTAWOWEGO 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 suplement nr 1 do prospektu podstawowego V programu emisji obligacji Olivia Fin spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. z siedzibą w Gdańsku („Spółka”), zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 17 października 2025 r. („Prospekt”), stanowi suplement sporządzony na podstawie art. 23 ust. 1 Rozporządzenia Prospektowego („Suplement”). Terminy pisane w Suplemencie wielką literą, a wprost w nim niezdefiniowane, mają znaczenie nadane im w Prospekcie.

Suplement został sporządzony w związku z wystąpieniem „nowego znaczącego czynnika” w rozumieniu art. 23 ust. 1 Rozporządzenia Prospektowego, tj. zawarciem przedwstępnej umowy sprzedaży przez Poręczyciela wszystkich akcji w kapitale zakładowym Olivia Star S.A.

*Suplement publikowany jest przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje emitowane na podstawie Prospektu, w związku z czym prawo do wycofania zgody na subskrypcję Obligacji po udostępnieniu niniejszego Suplementu nie ma zastosowania. W przypadku udostępnienia do publicznej wiadomości suplementu do Prospektu po rozpoczęciu przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii, inwestor, który złożył zapis na Obligacje danej serii przed udostępnieniem tego suplementu, może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu zgodnie z art. 23 ust. 2 Rozporządzenia Prospektowego, w terminie 3 (trzech) dni roboczych po publikacji suplementu, pod warunkiem, że nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność wystąpiły lub zostały zauważone przed zakończeniem okresu oferowania lub dostarczeniem inwestorowi Obligacji danej serii, w zależności od tego, które z tych zdarzeń nastąpi wcześniej. Termin ten może zostać przedłużony przez Emitenta. Uchylenie się od skutków prawnych zapisu na Obligacje danej serii następuje poprzez złożenie oświadczenia w tym przedmiocie firmie inwestycyjnej, która przyjęła od inwestora zapis na Obligacje danej serii (w sposób przewidziany w regulacjach wewnętrznych takiej firmy inwestycyjnej). Emitent może dokonać przydziału Obligacji danej serii nie wcześniej niż po upływie terminu do uchylenia się przez Inwestora od skutków prawnych złożonego zapisu.*

Suplement został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 02 kwietnia 2026 r.

W treści Prospektu wprowadza się zmianę polegającą na tym, że w pkt. 7.2.9 Prospektu – Istotne umowy Grupy Poręczyciela (str. 98) dodany zostaje nowy akapit o następującej treści:

**„*Przedwstępna umowa sprzedaży przez Poręczyciela wszystkich akcji w kapitale zakładowym Olivia Star S.A.*”**

*W dniu 27 marca 2026 r. Poręczyciel zawarł z Bau Holding Beteiligungs GmbH („Kupujący”) przedwstępną umowę sprzedaży przez Poręczyciela wszystkich akcji w kapitale zakładowym Olivia Star S.A. („Akcje”) będącej właścicielem nieruchomości obejmującej budynek Olivia Star („Nieruchomość”) („Umowa”).*

*Zobowiązanie stron do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży Akcji („Umowa Przyrzeczona”) zostało zastrzeżone pod warunkami zawieszającymi obejmującymi m.in.: (i) wyrażenie zgody na przeprowadzenie przedmiotowej transakcji przez wierzycieli Olivia Star S.A. z tytułu umowy kredytu z dnia 20 grudnia 2018 r. (opisanej w pkt. 7.2.9 Prospektu), (ii) spłatę określonych w Umowie zobowiązań (iii) ustanowienie określonych w Umowie służebności zapewniających należyte funkcjonowanie budynku Olivia Star oraz pozostałych budynków Olivia Centre oraz (iv) zmianę określonych w Umowie i związanych z Nieruchomością umów. Zawarcie Umowy Przyrzeczonej nastąpi do dnia 31 lipca 2026 r. pod warunkiem spełnienia lub zrzeczenia się przez właściwą stronę Umowy wszystkich przewidzianych w niej warunków zawieszających. W przypadku niespełnienia ww. warunków zawieszających w ww. terminie, każda ze stron będzie uprawniona do odstąpienia od Umowy. Ponadto, strony będą uprawnione do odstąpienia od Umowy pomimo spełnienia się określonych w Umowie warunków*

zawieszających w przypadkach określonych w Umowie (w szczególności w związku z naruszeniem przez drugą stronę jej istotnych zobowiązań z tytułu Umowy).

Łączna cena sprzedaży Akcji na dzień zawarcia Umowy została określona na kwotę 29,5 mln EUR, przy czym ostateczna łączna cena sprzedaży Akcji zostanie poddana rekalkulacji (zarówno przed, jak i po zawarciu Umowy Przyrzeczonej) w sposób określony w Umowie i w oparciu m.in. o zaktualizowane na dzień finalizacji transakcji dane bilansowe Olivia Star S.A. Ponadto, w latach 2026-2032 Poręczyciel – z zastrzeżeniem określonych w Umowie warunków – będzie uprawniony do otrzymania dodatkowego składnika wynagrodzenia w ramach warunkowego wzrostu ceny sprzedaży (earn-out), przy czym łączna wysokość takiego składnika dodatkowego będzie nie wyższa niż 12.000.000 EUR. Dodatkowo, wskazane w Umowie zadłużenie wynikające z wyemitowanych przez Olivia Star S.A. obligacji zostanie spłacone przez Kupującego po zawarciu Umowy Przyrzeczonej.

W związku z transakcją sprzedaży Akcji Poręczycielowi przyznane zostanie, na okres 5 lat od dnia finalizacji transakcji, prawo pierwszeństwa nabycia Akcji lub Nieruchomości w przypadku zamiaru ich sprzedaży przez odpowiednio Kupującego lub Olivia Star S.A. na rzecz podmiotu trzeciego, niepowiązanego z Kupującym.

Umowa przewiduje ponadto, że w dniu zawarcia Umowy Przyrzeczonej, zostaną także zawarte m.in.: (i) umowa indemnifikacji w zakresie określonych ryzyk podatkowych oraz innych ryzyk, na podstawie której Poręczyciel zobowiąże się do zwolnienia Olivia Star S.A. lub Kupującego z odpowiedzialności oraz do pokrycia ewentualnych zobowiązań Olivia Star S.A. (w tym zobowiązań podatkowych), jak również odsetek oraz sankcji nałożonych na Olivia Star S.A. w związku ze zdarzeniami mającymi miejsce w okresie sprzed zamknięcia transakcji oraz (ii) umowy pomiędzy Olivia Star S.A. a spółkami powiązаныmi z Poręczycielem dotyczące zarządzania Nieruchomością, wykonywania prac adaptacyjnych oraz zarządzania usługami najmu powierzchni w Nieruchomości, które wejdą w życie z dniem zawarcia Umowy Przyrzeczonej i będą obowiązywały przez okres 7 lat z możliwością jego przedłużenia przez strony.

Pozostałe warunki Umowy nie odbiegają od postanowień powszechnie stosowanych w tego typu umowach.”.

**W imieniu Spółki:**

---

Maciej Grabski  
– Prezes Zarządu Komplementariusza

---

Krzysztof Raćkos  
– Członek Zarządu Komplementariusza