PROSPEKT PODSTAWOWY
VI PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI
OLIVIA FIN SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ S.K.A.

(spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Gdańsku, 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 VI 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 obligacje zwykłe na okaziciela („**Obligacje**") o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji nie wyższej niż 150.000.000 PLN (sto pięćdziesiąt milionów złotych) lub równowartość tej kwoty wyrażona w euro. Obligacje będą oferowane 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 Prospektowe**"), na podstawie Prospektu oraz ostatecznych warunków emisji Obligacji danej serii („**Ostateczne Warunki Emisji danej serii Obligacji**"). Obligacje będą przedmiotem ubiegania się o ich wprowadzenie do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („**GPW**") – Catalyst.

Prospekt stanowi prospekt podstawowy w rozumieniu art. 8 Rozporządzenia Prospektowego, sporządzony w formie jednolitego dokumentu w rozumieniu art. 6 ust. 3 Rozporządzenia Prospektowego, w oparciu o załączniki nr 16 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 wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, 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. 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 jakiemukolwiek organowi regulacyjnemu w jakiejkolwiek jurysdykcji poza terytorium Polski.

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

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 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 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 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 JEGO NISKĄ PŁYNNOŚĆ, A CENA SPRZEDAŻY ZBYWANEJ OBLIGACJI MOŻE RÓŻNIĆ SIĘ OD JEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ LUB CENY NABYCIA.

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. 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.

OBLIGACJE PODLEGAJĄ OKREŚLONYM OGRANICZENIOM W ZAKRESIE MOŻLIWOŚCI ICH OFEROWANIA, SKŁADANIA ZAPISÓW I ROZPORZĄDZANIA NIMI. OFERTA PUBLICZNA OBLIGACJI NIE JEST KIEROWANA DO JAKICHKOLWIEK PODMIOTÓW OBJĘTYCH OGRANICZENIAMI W OFEROWANIU WYNIKAJĄCYMI Z PRZEPISÓW PRAWA, W SZCZEGÓLNOŚCI 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. SZCZEGÓŁOWE INFORMACJE SĄ ZAMIESZCZONE W PUNKCIE „KATEGORIE POTENCJALNYCH INWESTORÓW, KTÓRYM OFEROWANE SĄ OBLIGACJE".

Firma Inwestycyjna:

NOBLE SECURITIES
DOM MAKLERSKI

Komisja Nadzoru Finansowego jako właściwy organ na podstawie Rozporządzenia Prospektowego zatwierdziła Prospekt. Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła Prospekt wyłącznie jako spełniający standardy kompletności, zrozumiałości i spójności nałożone Rozporządzeniem Prospektowym. Zatwierdzenia Prospektu przez Komisję Nadzoru Finansowego nie należy traktować jako zatwierdzenia Emitenta lub jakości papierów wartościowych, które są przedmiotem Prospektu. Inwestorzy powinni dokonać własnej oceny adekwatności inwestowania w Obligacje oferowane na podstawie Prospektu. Komisja Nadzoru Finansowego, zatwierdzając Prospekt stosownie do art. 2 lit. r) Rozporządzenia Prospektowego, weryfikuje, czy zawarte w nim informacje o Emitencie oraz papierach wartościowych, będących przedmiotem Prospektu, są kompletne, zrozumiałe i spójne, lecz nie weryfikuje ścisłości tych informacji. Zatwierdzając Prospekt, Komisja Nadzoru Finansowego 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 papierów wartościowych będących przedmiotem Prospektu. Termin ważności Prospektu wynosi 12 miesięcy od dnia jego zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego, chyba że Prospekt nie został uzupełniony o suplement, o którym mowa w art. 23 Rozporządzenia Prospektowego lub Emitent postanowił o przedterminowym zamknięciu Programu. Obowiązek uzupełnienia Prospektu w drodze suplementu albo komunikatu aktualizującego nie ma zastosowania, gdy Prospekt straci ważność.

SPIS TREŚCI

1. OGÓLNY OPIS PROGRAMU 7

2. CZYNNIKI RYZYKA 10

2.1. Ryzyka dotyczące Emitenta 10

2.2. Ryzyka dotyczące Grupy Poręczyciela 13

2.3. Ryzyka związane z Obligacjami, ofertą Obligacji i obrotem Obligacjami 19

3. OSOBY ODPOWIEDZIALNE, INFORMACJE OSÓB TRZECICH, RAPORTY EKSPERTÓW ORAZ ZATWIERDZANIE PROSPEKTU PRZEZ WŁAŚCIWY ORGAN 27

3.1. Osoby odpowiedzialne za informacje przekazane w Prospekcie 27

3.1.1. Emitent 27

3.1.2. Poręczyciel 27

3.1.3. Firma Inwestycyjna 27

3.2. Zamieszczone w Prospekcie oświadczenia lub raporty osób określanych jako ekspert oraz informacje uzyskane od osób trzecich 28

3.3. Oświadczenie dot. zatwierdzenia Prospektu 28

3.4. Interesy osób fizycznych i prawnych zaangażowanych w Ofertę 28

3.5. Informacje zbadane przez biegłych rewidentów 28

3.6. Ratingi kredytowe Obligacji 29

3.7. Powody zorganizowania Oferty 29

4. STRATEGIA, WYNIKI I OTOCZENIE BIZNESOWE 30

4.1. Informacje o Emitencie 30

4.1.1. Prawna (statutowa) i handlowa nazwa Emitenta 30

4.1.2. Miejsce rejestracji Emitenta, jego numer rejestracyjny oraz identyfikator podmiotu prawnego 30

4.1.3. Data założenia i okres istnienia Emitenta 30

4.1.4. Siedziba i forma prawna Emitenta, prawo, na mocy którego działa Emitent, kraj założenia Emitenta, adres, numer telefonu jego siedziby i strona internetowa Emitenta 30

4.1.5. Odnoszące się do Emitenta zdarzenia, które wystąpiły po 30 czerwca 2026 r. i mają istotne znaczenie dla oceny wypłacalności Emitenta 30

4.1.6. Ratingi kredytowe, które przyznano Emitentowi 31

4.2. Ogólny zarys działalności Emitenta 31

4.3. Struktura organizacyjna grupy Emitenta 31

4.4. Informacje o tendencjach Emitenta 31

4.4.1. Opis wszelkich istotnych niekorzystnych zmian w perspektywach Emitenta po 31 grudnia 2025 r. 31

4.4.2. Opis wszelkich znaczących zmian wyników finansowych Emitenta po 30 czerwca 2026 r. 31

4.5. Prognozy lub oszacowania zysków Emitenta 31

5. INFORMACJE O OBLIGACJACH 32

5.1. Opis rodzaju i klasy Obligacji 32

5.2. Przepisy prawne, na mocy których utworzone zostaną Obligacje 32
5.3. Wskazanie czy Obligacje będą papierami wartościowymi imiennymi, czy na okaziciela oraz wskazanie formy Obligacji 32
5.4. Waluta emisji papierów wartościowych 32
5.5. Uprzywilejowanie Obligacji w strukturze kapitału Emitenta 32
5.6. Opis praw związanych z Obligacjami, w tym wszelkich ograniczeń tych praw, oraz procedura wykonywania tych praw 33
5.7. Oprocentowanie Obligacji 33
5.8. Termin zapadalności Obligacji 34
5.9. Wskazanie poziomu rentowności Obligacji 35
5.10. Sposób reprezentacji Obligatariuszy 35
5.11. Uchwały, na podstawie których Obligacje zostaną wyemitowane 36
5.12. Dzień Emisji 36
5.13. Opis wszystkich ograniczeń dotyczących zbywalności Obligacji 36
5.14. Ostrzeżenie o tym, że przepisy prawa podatkowego państwa członkowskiego Inwestora i państwa członkowskiego kraju założenia Emitenta mogą mieć wpływ na dochody uzyskiwane z tytułu Obligacji. 37
6. SZCZEGÓŁOWE INFORMACJE NA TEMAT OFERTY 38
6.1. Wielkość emisji Obligacji 38
6.2. Okres, w trakcie którego Oferta będzie dostępna oraz opis procedury składania zapisów 38
6.3. Opis możliwości dokonania redukcji zapisów oraz sposób zwrotu kwot nadpłaconych przez składających zapisy 41
6.4. Minimalna lub maksymalna wielkości zapisu 42
6.5. Sposób i terminy opłacenia Obligacji oraz ich dostawy 42
6.6. Opis sposobu oraz daty podania wyników Oferty do publicznej wiadomości 43
6.7. Procedura wykonania praw pierwokupu, zbywalność praw poboru oraz sposób postępowania z prawami poboru, których nie wykonano 43
6.8. Kategorie potencjalnych inwestorów, którym oferowane są Obligacje 43
6.9. Procedura zawiadamiania składających zapisy o liczbie przydzielonych papierów wartościowych 44
6.10. Cena emisyjna Obligacji 44
6.11. Plasowanie i gwarantowanie 44
6.11.1. Koordynator Oferty 44
6.11.2. Nazwy i adresy upoważnionych płatników i podmiotów świadczących usługi depozytowe w każdym kraju 44
6.11.3. 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” 44
7. SZCZEGÓŁOWE INFORMACJE NA TEMAT DOPUSZCZENIA OBLIGACJI DO OBROTU 46
7.1. Liczba Obligacji dopuszczanych do obrotu zorganizowanego 46
7.2. Wskazanie właściwego rynku i terminu dopuszczenia Obligacji do obrotu zorganizowanego 46

7.3. 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 Obligacje 46

7.4. Nazwa i adres podmiotów, które podjęły wiążące zobowiązanie do działania jako pośrednicy w obrocie na rynku wtórnym 46

8. ŁAD KORPORACYJNY EMITENTA 47

9. INFORMACJE FINANSOWE 48

9.1. Historyczne i Śródroczne Informacje Finansowe Emitenta 48

9.2. Znaczące zmiany w sytuacji finansowej Emitenta po 30 czerwca 2026 r. 49

10. AKCJONARIAT, POSTĘPOWANIA I ISTOTNE UMOWY EMITENTA 50

10.1. Główni Akcjonariusze Emitenta 50

10.2. Istotne postępowania sądowe i arbitrażowe 50

10.3. Konflikty interesów w organach Emitenta 50

10.4. Istotne umowy Emitenta 50

11. INFORMACJE NA TEMAT PORĘCZYCIELA 54

11.1. Informacje o Poręczycielu 54

11.1.1. Prawna (statutowa) i handlowa nazwa Poręczyciela 54

11.1.2. Miejsce rejestracji Poręczyciela, jego numer rejestracyjny oraz identyfikator podmiotu prawnego 54

11.1.3. Data założenia i okres istnienia Poręczyciela 54

11.1.4. Siedziba i forma prawna Poręczyciela, prawo, na mocy którego działa Poręczyciel, kraj założenia Poręczyciela, adres, numer telefonu jego siedziby i strona internetowa Poręczyciela 54

11.1.5. Odnoszące się do Grupy Poręczyciela zdarzenia, które wystąpiły po 30 czerwca 2026 r. i mają istotne znaczenie dla oceny wypłacalności Poręczyciela 54

11.1.6. Ratingi kredytowe, które przyznano Poręczycielowi 55

11.2. Ogólny zarys działalności Grupy Poręczyciela 55

11.3. Struktura organizacyjna Grupy Poręczyciela 60

11.4. Informacje o tendencjach Grupy Poręczyciela 61

11.4.1. Opis wszelkich istotnych niekorzystnych zmian w perspektywach Grupy Poręczyciela po 31 grudnia 2025 r 61

11.4.2. Opis znaczących zmian wyników finansowych Grupy Poręczyciela po 30 czerwca 2026 r. 61

11.5. Prognozy lub oszacowania zysków Grupy Poręczyciela 61

11.6. Ład korporacyjny Poręczyciela 61

11.7. Historyczne i Śródroczne Informacje Finansowe Poręczyciela 62

11.8. Znaczące zmiany w sytuacji finansowej Grupy Poręczyciela po 30 czerwca 2026 r. 63

11.9. Główni akcjonariusze Poręczyciela 63

11.10. Istotne postępowania sądowe i arbitrażowe 63

11.11. Konflikty interesów w Zarządzie Poręczyciela 64

11.12. Istotne umowy Grupy Poręczyciela 64

12. ZABEZPIECZENIE OBLIGACJI 69
12.1. Charakter i zakres zabezpieczenia Obligacji 69
12.2. Dokumenty Zabezpieczeń 70
13. DOSTĘPNE DOKUMENTY 71
14. DEFINICJE 72
15. ZAŁĄCZNIKI A-1
15.1. Uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta ws. ustanowienia Programu A-1
15.2. Podstawowe Warunki Emisji Obligacji A-3
15.3. Wzór formularza Ostatecznych Warunków Emisji danej serii Obligacji A-35
15.4. Umowa Administrowania Zabezpieczeniami A-41

1. OGÓLNY OPIS PROGRAMU

Niniejszy opis Programu zawiera podsumowanie podstawowych parametrów Programu i jest oparty na treści Prospektu (w tym jego załączników), a tym samym powinien być czytany z pozostałymi częściami Prospektu oraz wszelkimi suplementami i komunikatami aktualizującymi do Prospektu, 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	VI Program Emisji Obligacji ustanowiony na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 26 sierpnia 2026 r. w sprawie ustanowienia w Spółce VI Programu Emisji Obligacji
Wielkość Programu	W ramach Programu mogą zostać wyemitowane Obligacje o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych 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 emitowane w seriach, w ramach powtarzających się emisji prowadzonych w trybie ofert publicznych na podstawie Prospektu. Informacja o szczegółowych parametrach Obligacji oferowanych do objęcia w ramach danej serii 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 Obligacji ustalana będzie przez Emitenta odrębnie dla każdej serii Obligacji i zostanie przedstawiona w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji. Cena emisyjna Obligacji będzie nie wyższa niż jej wartość nominalna. 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 przez właściwy organ Emitenta uchwały o emisji Obligacji danej serii.
Forma Obligacji	Obligacje będą emitowane jako zdematerializowane – 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 zabezpieczone Poręczeniem udzielonym przez Poręczyciela – na zasadach szczegółowo opisanych w pkt. 12.1 Prospektu i pkt. 14 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji – łącznie na zabezpieczenie wierzytelności pieniężnych z tytułu wszystkich Obligacji emitowanych w ramach Programu. W przypadku połączenia Poręczyciela z Emitentem w drodze przejęcia Poręczyciela przez Emitenta lub w drodze zawiązania nowej spółki, Poręczenie wygaśnie, a Obligacje odpowiednio staną się Obligacjami niezabezpieczonymi lub będą emitowane jako Obligacje niezabezpieczone. W przypadku wystąpienia ww. zdarzenia w okresie ważności Prospektu, Emitent przekaże informację w tym przedmiocie do publicznej wiadomości w formie suplementu do Prospektu; ponadto, w przypadku wyemitowania Obligacji w ramach Programu i wprowadzenia ich do obrotu w ASO, Emitent będzie zobowiązany do przekazania takiej informacji w formie raportu bieżącego zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 2) Załącznika nr 4 do Regulaminu ASO.
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).
Oprocentowanie Obligacji	Oprocentowanie 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 zostaną wskazane w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji (z zastrzeżeniem, że jeżeli według stanu na Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania dla danego Okresu Odsetkowego wysokość Wskaźnika Wypłacalności ustalona na podstawie ostatniego Sprawozdania Finansowego Grupy Poręczyciela wyniesie powyżej 70%, Oprocentowanie obowiązujące w takim Okresie Odsetkowym zostanie podwyższone o 40 p.b. (czterdzieści punktów bazowych)). 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. Szczegółowe informacje dotyczące rozpoczęcia i zakończenia Okresów Odsetkowych oraz terminów wypłaty odsetek od Obligacji danej serii zostaną wskazane w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji. Po upływie ostatniego Okresu Odsetkowego Obligacje nie będą oprocentowane.
Wykup Obligacji	Okres zapadalności danej serii Obligacji podany zostanie w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji, przy czym Dzień Wykupu w każdym przypadku przypadać będzie nie później niż 5 lat od Dnia Emisji. Wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę kwoty pieniężnej w wysokości pozostałej do wykupu wartości nominalnej Obligacji, przy czym 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.
Wcześniejszy wykup Obligacji	W przypadku wystąpienia zdarzenia określonego w art. 74 ust. 4 i 5 Ustawy o Obligacjach, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi. W przypadku wystąpienia zdarzenia określonego w art. 74 ust. 2 lub 3 Ustawy o Obligacjach, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi na żądanie Obligatariusza. Ponadto, Obligatariusze są uprawnieni do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji na zasadach określonych w pkt. 11.2 Podstawowych Warunków Emisji

	Obligacji. Emitent jest uprawniony do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji na zasadach określonych w pkt. 11.3 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, 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 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.
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. Oferta publiczna Obligacji nie jest kierowana do jakichkolwiek podmiotów objętych ograniczeniami w oferowaniu wynikającymi z przepisów prawa, w szczególności 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 (i) w przypadku obywateli Rosji lub osób fizycznych zamieszkałych w Rosji – obywateli państwa członkowskiego Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub Szwajcarii ani do osób fizycznych posiadających zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub w Szwajcarii, a (ii) w przypadku obywateli Białorusi lub osób fizycznych zamieszkałych na Białorusi – obywateli państwa członkowskiego Unii Europejskiej ani do osób fizycznych posiadających zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim Unii Europejskiej.

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. Emitent wskazuje, że integralną częścią Prospektu są Historyczne Informacje Finansowe Emitenta, Śródroczne Informacje Finansowe Emitenta, Historyczne Informacje Finansowe Poręczyciela oraz Śródroczne Informacje Finansowe Poręczyciela zawierające informacje o ryzykach, w szczególności dotyczące ryzyka kredytowego, ryzyka płynności, ryzyka walutowego czy ryzyka stopy procentowej, ujawnione we właściwych notach do ww. sprawozdań finansowych. Ryzyka te zostały opisane i skwantyfikowane w sposób wymagany przez właściwe standardy rachunkowości, a ich zakres, sposób prezentacji oraz stopień szczegółowości odpowiadają wymogom tych standardów, które mogą różnić się od wymogów Rozporządzenia Prospektowego dotyczących opisu czynników ryzyka. Czynniki ryzyka ujawnione w Historycznych Informacjach Finansowych Emitenta, Śródrocznych Informacjach Finansowych Emitenta, Historycznych Informacjach Finansowych Poręczyciela i Śródrocznych Informacjach Finansowych Poręczyciela, które w ocenie Emitenta spełniają kryteria określone w art. 16 ust. 1 i 2 Rozporządzenia 2017/1129 oraz wytycznych ESMA dotyczących czynników ryzyka ujawnianych w prospekcie, zostały uwzględnione w pkt. 2.1 i 2.2 Prospektu. Tym samym, czynniki ryzyka ujawnione w Historycznych Informacjach Finansowych Emitenta, Śródrocznych Informacjach Finansowych Emitenta, Historycznych Informacjach Finansowych Poręczyciela i Śródrocznych Informacjach Finansowych Poręczyciela, które w ocenie Emitenta nie spełniają ww. kryteriów, nie zostały uwzględnione w pkt. 2.1 i 2.2 Prospektu.

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 deweloperskich projektów nieruchomościowych, w tym kompleksu Olivia Centre. Zasadnicza część aktywów Emitenta (na dzień 30 czerwca 2026 r. – 86,89%) 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 (na dzień 30 czerwca 2026 r. – 97,50%) 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. Czynniki ryzyka, na które narażone są podmioty z Grupy Poręczyciela, spełniające kryteria określone w art. 16 ust. 1 i 2 Rozporządzenia 2017/1129 oraz wytycznych ESMA dotyczących czynników ryzyka ujawnianych w prospekcie, zostały natomiast ujawnione w pkt. 2.2 Prospektu.

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, co może uniemożliwić lub istotnie ograniczyć możliwość zaspokojenia z majątku takiej spółki także wierzytelności przysługujących Emitentowi. Brak możliwości zaspokojenia wierzytelności Emitenta z majątku spółki – dłużnika Emitenta może natomiast prowadzić do utraty lub ograniczenia zdolności Emitenta do terminowej realizacji zobowiązań pieniężnych z tytułu Obligacji.

Ponadto, wierzytelności Emitenta z tytułu udzielonych spółkom z Grupy Poręczyciela pożyczek lub objętych przez Emitenta obligacji spółek z Grupy Poręczyciela zostały podporządkowane wierzytelnościom kredytodawców z tytułu udzielonych tym spółkom kredytów (opisanych w pkt. 11.12 Prospektu), w związku z czym zaspokojenie ww. wierzytelności Emitenta przed zaspokojeniem wierzytelności właściwego kredytodawcy jest dopuszczalne wyłącznie za zgodą takiego kredytodawcy, tj. banku finansującego spółkę projektową. Opóźnienie spółki projektowej w spłacie udzielonego jej kredytu może zatem prowadzić do opóźnienia zaspokojenia wierzytelności Emitenta z tytułu udzielonego jej finansowania dłużnego, co z kolei może mieć wpływ na ograniczenie zdolności Emitenta (a w skrajnym przypadku – utratę przez Emitenta zdolności) do terminowej realizacji zobowiązań pieniężnych z tytułu Obligacji.

W dotychczasowej historii Grupy ryzyko to nie zrealizowało się. 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. 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, sprzedaży całych projektów lub poszczególnych mieszkań czy lokali inwestycyjnych 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 deweloperskich 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, mogą 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 dzień 30 czerwca 2026 r.

tys. zł

		30.06. 2026	H2 2026	Q1 2027	Q2 2027	Q3 2027	Q4 2027	2027	2028	2029	2030	2031	Razem
A	***Środki pieniężne***	***14 059***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***14 059***
B	**Kaucje dot. dotychczasowych emisji obligacji zdeponowane na rzecz**	**0**	**0**	**30**	**0**	**30**	**0**	**60**	**0**	**300**	**0**	**0**	**360**

	Administratora Zabezpieczenia												
	Saldo/zapadalność/zobowiązań z tytułu emisji obligacji (kapitał)	**0**	**(98 574)**	**(15 000)**	**(10 741)**	**0**	**0**	**(25 741)**	**(110 172)**	**(39 896)**	**0**	**0**	**(274 383)**
	Odsetki od obligacji (naliczone)	**0**	**(3 375)**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**(3 375)**
	Zobowiązania krótkoterminowe (pozostałe)	**0**	**(3)**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**(3)**
C	***Zobowiązania***	***0***	***(101 952)***	***(15 000)***	***(10 741)***	***0,00***	***0,00***	***(25 741)***	***(110 172)***	***(39 896)***	***0***	***0***	***(277 761)***
D	***Nadwyżka (niedobór/luka płynnościowa) D=A+B+C***	***14 059***	***(101 952)***	***(14 970)***	***(10 741)***	***30***	***0***	***(25 681)***	***(110 172)***	***(39 596)***	***0***	***0***	***(263 341)***
	Należności z tytułu obligacji:	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
	- wyemitowanych przez jednostki powiązane	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
	- wyemitowanych przez jednostki niepowiązane	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
	Należności z tytułu pożyczek	**0**	**112 821**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**85 796**	**61 171**	**0**	**259 788**
	- od jednostek powiązanych	*0*	*112 821*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*78 152*	*60 759*	*0*	*251 733*
	- od jednostek niepowiązanych	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*7 644*	*412*	*0*	*8 055*
	Należności krótkoterminowe (pozostałe) (inne niż kaucje na rzecz Administratora Zabezpieczenia)	**0**	**324**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**324**
E	***Należności (inne niż kaucje na rzecz Administratora Zabezpieczenia)***	***0***	***113 145***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***85 796***	***61 171***	***0***	***260 112***
F	***Nadwyżka (niedobór/luka płynnościowa) F=D+E***	***14 059***	***11 194***	***(14 970)***	***(10 741)***	***30***	***0***	***(25 681)***	***(110 172)***	***46 200***	***61 171***	***0***	***(3 229)***
	Skumulowana Nadwyżka (niedobór/luka płynnościowa)	**14 059**	**25 253**	**10 283**	**(458)**	**(428)**	**(428)**	**(428)**	**(110 600)**	**(64 400)**	**(3 229)**	**(3 229)**	
G	*Szacunkowe koszty odsetek od obligacji w kolejnych okresach*	*0*	*(10 183)*	*(3 211)*	*(3 101)*	*(2 945)*	*(2 945)*	*(12 201)*	*(9 388)*	*(984)*	*0,00*	*0,00*	*(32 757)*
H	*Szacowane otrzymane spłaty naliczonych odsetek od udzielonych pożyczek/objętych obligacji spółek projektowych*	*0*	*192*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*27 847*	*32 426*	*0*	*60 464*
I	***Nadwyżka (niedobór/luka płynnościowa) I=F+G+H***	***14 059***	***1 202***	***(18 181)***	***(13 841)***	***(2 915)***	***(2 945)***	***(37 882)***	***(119 560)***	***73 062***	***93 597***	***0***	***24 478***
	Skumulowana Nadwyżka (niedobór/luka płynnościowa)	***14 059***	***15 262***	***(2 920)***	***(16 761)***	***(19 675)***	***(22 620)***	***(22 620)***	***(142 180)***	***-69 118***	***24 478***	***24 478***	
J	*Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki*	*0*	*25 000*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*25 000*
K	*Potencjalna i szacowana minimalna wartość emisji wymagana dla utrzymania nadwyżki płynności oraz*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*130 000*	*(60 000)*	*(70 000)*	*0*	*0*

	oczekiwana spłata w kolejnych okresach. Rzeczywiste wartości emisji jak również moment emisji mogą różnić się od przedstawionych.												
L	*Szacowane koszty odsetek od powyższych emisji*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*(9 035)*	*(10 270)*	*(5 530)*	*0*	*(24 835)*
M	***Nadwyżka (niedobór/luka płynnościowa) M=I+J+K+L***	***14 059***	***26 202***	***(18 181)***	***(13 841)***	***(2 915)***	***(2 945)***	***(37 882)***	***1 405***	***2 792***	***18 067***	***0***	***24 643***
	Skumulowana Nadwyżka (niedobór/luka płynnościowa) na dzień 30.06.2026	***14 059***	***40 262***	***22 080***	***8 239***	***5 325***	***2 380***	***2 380***	***3 785***	***6 577***	***24 643***	***24 643***	

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, kontrolującą Emitenta oraz Spółki Zależne, które prowadzą działalność operacyjną na rynku nieruchomości. 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 wynikającego z potencjalnego wzrostu stóp procentowych lub zmiany kursów walutowych

Spółki z Grupy Poręczyciela pozyskując finansowanie dłużne oparte głównie o zmienną stopę procentową narażone są na ryzyko wzrostu kosztów finansowania na skutek wzrostu rynkowych stóp procentowych. Zobowiązania odsetkowe podmiotów z Grupy Poręczyciela oprocentowane są w oparciu o stopę procentową EURIBOR w odniesieniu kredytów inwestycyjnych, którymi finansowane są projekty komercyjne oraz WIBOR w odniesieniu do kredytów budowlanych i kredytów VAT, którymi finansowane są projekty mieszkaniowe, w tym PRS. Obligacje emitowane przez Emitenta o kuponie zmiennym oparte są standardowo o wskaźnik WIBOR. Ze względu na istotny 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 politykę hedgingową dotyczącą istniejących budynków biurowych, 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. 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 lokali, 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 obarczone 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 wojną w Ukrainie i na Bliskim Wschodzie

Spółki z Grupy Poręczyciela 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 na faktyczne wykonanie budżetów aktualnie realizowanych i planowanych projektów. Koszty realizacji projektu wyższe od oczekiwanych mogą negatywnie wpłynąć na możliwość komercjalizacji lub sprzedaż obiektu z zachowaniem rentowności oczekiwanej przez Grupę Poręczyciela, a zatem na wyniki osiągane 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. Ponadto, trwające konflikty zbrojne na Bliskim Wschodzie mogą wpływać na łańcuchy dostaw oraz globalne rynki surowców energetycznych, w tym prowadzić do wzrostu cen ropy naftowej i gazu lub ich potencjalnych ograniczeń dostępności. Stopień oddziaływania tego ryzyka na sytuację Grupy Poręczyciela jest trudny do oszacowania. Z uwagi na fakt, że Grupa Poręczyciela nie prowadzi działalności w Ukrainie lub na Bliskim Wschodzie (w tym nie pozyskuje towarów czy usług na potrzeby swojej działalności bezpośrednio od dostawców mających tam swoją siedzibę) wszelkie potencjalne negatywne następstwa tych wojen dla sytuacji Grupy Poręczyciela mogą mieć charakter wyłącznie pośredni.

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 inwestycyjne na istniejące projekty komercyjne udzielane są przez banki najczęściej na okres 5 lat, w trakcie którego spłacona zostaje jedynie część pozyskanego finansowania, natomiast kredyty budowlane na projekty mieszkaniowe są udzielane na okres budowy oraz sprzedaży projektu i spłacane w całości ze środków ze sprzedaży lub środków własnych Grupy. 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 wpłynąłby 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 działalności prowadzonej w segmencie nieruchomości komercyjnych na jednym kompleksie biurowym

Znaczącym segmentem działalności Grupy Poręczyciela jest budowa i wynajem nieruchomości komercyjnych, która koncentruje się w kompleksie biznesowym Olivia Centre w Gdańsku (Oliwie). Przychody i zyski generowane przez Grupę w istotnej mierze uzależnione są od procesu komercjalizacji powierzchni w tym kompleksie. 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, zaostrzenie 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 działalności do takich nowych centrów.

W związku ze zbyciem przez Grupę Poręczyciela budynku Olivia Star na rzecz podmiotu z grupy Strabag SE, istnieje również ryzyko powstania wewnętrznej konkurencji w ramach samego kompleksu Olivia Centre. Pomimo, że komercjalizacja budynku Olivia Star w dalszym ciągu będzie prowadzona przez ten sam podmiot, który odpowiada za komercjalizację pozostałych budynków w kompleksie (na podstawie umów zawartych na okres 7 lat), nie można wykluczyć, że w dłuższej perspektywie interesy właścicielskie mogą być rozbieżne. Rozbieżność celów poszczególnych właścicieli budynków w kompleksie może prowadzić do niespójnej polityki cenowej, konkurowania o tych samych najemców, odmiennych strategii modernizacyjnych, a w konsekwencji do osłabienia korzyści wynikających z funkcjonowania kompleksu jako spójnej całości.

Działalność prowadzona w tym segmencie jest skoncentrowana w kompleksie Olivia Centre, co ogranicza możliwości reagowania na zmiany w otoczeniu konkurencyjnym. W efekcie przekłada się to 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, w tym w kontekście zbycia części kompleksu Olivia Centre

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.

Dodatkowo, w związku z pośrednim zbyciem budynku Olivia Star (która to transakcja została opisana w pkt. 11.12 – *„Umowa sprzedaży przez Poręczyciela wszystkich akcji w kapitale zakładowym Olivia Star S.A."*), nie można wykluczyć sytuacji, w której nowy właściciel tego budynku – pomimo przyjęcia roli inwestora pasywnego i ustanowienia mechanizmu earn-out motywującego dotychczasowego zarządcę do dbałości o komercjalizację – będzie w przyszłości samodzielnie podejmował działania mające na celu pozyskanie najemców do budynku Olivia Star na warunkach odbiegających od polityki komercjalizacyjnej stosowanej w pozostałej części kompleksu. Tego rodzaju działania mogłyby prowadzić do wewnętrznej konkurencji cenowej w ramach kompleksu i ograniczać zdolność Grupy Poręczyciela do utrzymania lub zwiększenia poziomu wynajmu w pozostałych budynkach.

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 apartamentów inwestycyjnych i 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. Wzrost stóp kapitalizacji w sektorze nieruchomości mieszkaniowych przeznaczonych pod inwestycję i w sektorze PRS przekłada się na obniżenie wycen nieruchomości Grupy, co może ograniczać możliwość ich zbycia po oczekiwanej cenie, a także wpływać negatywnie na wartość zabezpieczeń kredytowych i w konsekwencji na płynność Grupy. 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. Wzrost stóp kapitalizacji w sektorze apartamentów inwestycyjnych i PRS, przekłada się na obniżenie wycen nieruchomości Grupy, co może ograniczać możliwość ich zbycia po oczekiwanej cenie, a także wpływać negatywnie na wartość zabezpieczeń kredytowych i 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 apartamentów inwestycyjnych i PRS co do stopy kapitalizacji mogą wzrosnąć, co wpłynie negatywnie na wartość takich projektów, 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 apartamentów inwestycyjnych i 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 zimę), 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 intensyfikować powiększanie portfela projektów mieszkaniowych, w tym projektów mieszkań na sprzedaż lub wynajem. Dokonana dywersyfikacja portfela inwestycji i wejście w nowy segment działalności może, w przypadku sukcesu, wpłynąć korzystnie na sytuację finansową i operacyjną Grupy Poręczyciela, jednak rozszerzanie zakresu działalności w nowym segmencie może wiązać się również ze wzrostem ekspozycji na ryzyka specyficzne dla tej branży, takie 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), zmian przepisów prawa dotyczących zagospodarowania nieruchomości, czy też obciążenia 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. 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 niderlandzkie. 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 2024 r. 24.448 tys. EUR, natomiast na 31 grudnia 2025 r. 29.507 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.

Ryzyko wynikające z charakteru Poręczenia jako zabezpieczenia Obligacji oraz wygaśnięcia Poręczenia w wyniku połączenia Emitenta i Poręczyciela

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. W przypadku, gdy wartość roszczeń Obligatariuszy przekraczać będzie ww. limit kwotowy odpowiedzialności Poręczyciela, roszczenia te nie zostaną zaspokojone przez Poręczyciela w całości. Odpowiedzialność Poręczyciela z tytułu Poręczenia będzie także ograniczona czasowo – zobowiązania Poręczyciela z tytułu Poręczenia wygasać będą z dniem prawidłowego spełnienia w całości wszelkich świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji, nie później jednak niż z dniem 31 grudnia 2042 r.

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 takiego zobowiązania 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.

Należy także podkreślić, że Podstawowe Warunki Emisji Obligacji dopuszczają wprost możliwość połączenia Poręczyciela i Emitenta w drodze przejęcia Poręczyciela przez Emitenta lub zawiązania nowej spółki. W takim

przypadku Poręczenie wygaśnie, a Obligacje odpowiednio staną się Obligacjami niezabezpieczonymi lub będą emitowane jako Obligacje niezabezpieczone.

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. Przesłanki 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 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 Offered Rate), który jest opracowywany przez GPW Benchmark S.A., natomiast dla Obligacji emitowanych w EUR będzie to EURIBOR (Euro Interbank Offered 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. GPW Benchmark S.A. jest wpisana w rejestrze uprawnionych administratorów wskaźników referencyjnych prowadzonym przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (European Securities and Markets 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).

W dniu 6 grudnia 2024 r. Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych („KSNGR") 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 w dniu 24 stycznia 2025 r. decyzję o wyborze docelowej nazwy POLSTR (Polish Short Term Rate) dla propozycji indeksu. 28 marca 2025 r. KSNGR zaakceptował zaktualizowaną Mapę Drogową procesu zastąpienia wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID, a w dniu 2 czerwca 2025 r. rozpoczęto oficjalne wyznaczanie Indeksu Stopy Procentowej POLSTR (Polish Short Term Rate) oraz indeksów z Rodziny Indeksów Składanych POLSTR. W dniu 18 maja 2026 r. GPW Benchmark S.A. wydała komunikat o zaprzestaniu opracowywania wskaźnika referencyjnego WIBOR w trybie uporządkowanej likwidacji z dniem 1 stycznia 2037 r. W tym samym dniu KNF wydała komunikat, w którym wyraziła oczekiwanie, że z dniem 31 grudnia 2026 r. podmioty nadzorowane przez KNF zaprzestaną zawierania nowych umów lub emitowania instrumentów finansowych, w których miałby być zastosowany wskaźnik referencyjny WIBOR, a od 1 stycznia 2027 r. wskaźnik referencyjny WIBOR powinien służyć wyłącznie do wygaszenia ekspozycji zawartych przed tą datą.

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 Podstawowymi Warunkami Emisji Obligacji, Dzień Wykupu nie może przypadać później niż 5 (pięć) lat od Dnia Emisji. Zważywszy, że Obligacje mogą być emitowane do upływu okresu ważności Prospektu, najpóźniejszy możliwy Dzień Wykupu będzie przypadać w 2032 r. Tym samym, Obligacje powinny zostać w całości wykupione przed nastąpieniem ww. daty granicznej opracowywania wskaźnika referencyjnego WIBOR.
- zgodnie z pkt. 13.7.6 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji może zostać zastosowana korekta mająca 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 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 wierzycielowi z tytułu Poręczenia, jeżeli w terminach wynikających z Podstawowych Warunków Emisji Obligacji wierzytelności te nie zostaną zaspokojone przez Emitenta i jednocześnie Obligatariusz lub Obligatariusze złożą Administratorowi Zabezpieczeń instrukcję dochodzenia zaspokojenia ich roszczeń z tytułu Obligacji z majątku Poręczyciela. Szczegółowy zakres praw i obowiązków Administratora Zabezpieczeń odpowiednio określa lub określać będzie Umowa Administrowania Zabezpieczeniami i Umowa Poręczenia.

Istnieje ryzyko, że Administrator Zabezpieczeń nie wykona lub nieprawidłowo wykona swoje obowiązki wynikające z ww. dokumentów lub dopuści się nadużycia praw z nich wynikających, co w konsekwencji może uniemożliwić lub istotnie utrudnić dochodzenie przez Obligatariuszy zaspokojenia ich wierzytelności z majątku Poręczyciela.

Ponadto, w przypadku braku zapłaty przez Emitenta wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń lub braku przekazania na rachunek Administratora Zabezpieczeń kwot niezbędnych do pokrycia kosztów związanych z dochodzeniem zaspokojenia z majątku Poręczyciela, Administrator Zabezpieczeń może powstrzymać się od podejmowania czynności określonych w Podstawowych Warunkach Emisji Obligacji, Umowie Administrowania Zabezpieczeniami lub Umowie Poręczenia, w szczególności związanych z dochodzeniem zaspokojenia z majątku Poręczyciela, do czasu odpowiednio zapłaty takiego wynagrodzenia lub przekazania tych kwot przez Emitenta. W celu umożliwienia Administratorowi Zabezpieczeń podjęcia ww. czynności, Obligatariusz jest uprawniony – na zasadach uzgodnionych odrębnie z Administratorem Zabezpieczeń – odpowiednio do zapłaty wymagalnego wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń lub przekazania na rachunek Administratora Zabezpieczeń kwot niezbędnych do pokrycia ww. kosztów, a przekazane w ten sposób przez Obligatariusza na rzecz Administratora Zabezpieczeń kwoty powiększać będą wierzytelność takiego Obligatariusza z tytułu Obligacji.

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

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 wniosek 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 Zgromadzenia 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 wierzytelności 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 art. 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 wierzytelności z Obligacji wyrażonych w EUR w ogólnej sumie uzyskanej z tytułu egzekucji wzrośnie kosztem spadku udziału wierzytelności wyrażonych w PLN. Z kolei, w razie spadku ceny EUR wyrażonej w PLN, udział wierzytelności wynikających z Obligacji wyemitowanych w EUR w ogólnej sumie uzyskanej z egzekucji spadnie, jednocześnie zaś wzrośnie udział wierzytelności wyrażonych w PLN.

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

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 niską, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

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 z Obligacji będących przedmiotem wcześniejszego wykupu.

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

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 odstąpienia przez Emitenta od przeprowadzenia 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. OSOBY ODPOWIEDZIALNE, INFORMACJE OSÓB TRZECICH, RAPORTY EKSPERTÓW ORAZ ZATWIERDZANIE PROSPEKTU PRZEZ WŁAŚCIWY ORGAN

3.1. Osoby odpowiedzialne za informacje przekazane w Prospekcie

3.1.1. Emitent

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	Krzysztof Raćkos
Prezes Zarządu Komplementariusza	Członek Zarządu Komplementariusza

3.1.2. Poręczyciel

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	Jeroen E. Missaar
Dyrektor Zarządzający A	Dyrektor Zarządzający B

3.1.3. Firma Inwestycyjna

Działając w imieniu i na rzecz 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 Prospekcie, ograniczona jest do pkt. 6 Prospektu.

_____	_____
Dominik Ucieklak	Wojciech Gąsowski
Prezes Zarządu	Prokurent

3.2. Zamieszczone w Prospekcie oświadczenia lub raporty osób określanych jako ekspert oraz informacje uzyskane od osób trzecich

Na potrzeby Prospektu nie uzyskano informacji od osób trzecich. Żadne informacje nie zostały sporządzone na zlecenie Spółki na potrzeby Oferty w celu ich zamieszczenia w Prospekcie oraz nie wykorzystywano informacji stanowiących oświadczenia lub raporty ekspertów i Prospekt nie zawiera do nich odniesień.

3.3. Oświadczenie dot. zatwierdzenia Prospektu

Komisja Nadzoru Finansowego jako właściwy organ na podstawie Rozporządzenia Prospektowego zatwierdziła Prospekt. Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła Prospekt wyłącznie jako spełniający standardy kompletności, zrozumiałości i spójności nałożone Rozporządzeniem Prospektowym. Zatwierdzenia Prospektu przez Komisję Nadzoru Finansowego nie należy traktować jako zatwierdzenia Emitenta lub jakości papierów wartościowych, które są przedmiotem Prospektu. Inwestorzy powinni dokonać własnej oceny adekwatności inwestowania w Obligacje oferowane na podstawie Prospektu.

3.4. Interesy osób fizycznych i prawnych zaangażowanych w Ofertę

Spółka

Emitentem jest Olivia Fin spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. z siedzibą w Gdańsku, AlejaGrunwaldzka 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, Rotterdam, 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, Koziorowski 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, Koziorowski 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.

3.5. Informacje zbadane przez biegłych rewidentów

Badanie jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2025 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Poręczyciela za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2025 r. przeprowadziła PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. z siedzibą przy Thomas R. Malthusstraat 5,

1066 JR Amsterdam, Niderlandy, firma audytorska posiadająca zezwolenie niderlandzkiego Urzędu ds. Rynków Finansowych nr 13000291 („PwC"), wydając sprawozdanie z badania zawierające opinię bez zastrzeżeń. W imieniu PwC badanie ww. sprawozdania finansowego przeprowadził Sidney Herwig (nr w rejestrze prowadzonym przez Królewski Niderlandzki Instytut Biegłych Rewidentów: 354202).

Wszelkie informacje zawarte w Prospekcie, a nie pochodzące z HIF Emitenta lub HIF Poręczyciela, nie zostały poddane badaniu lub przeglądowi przez biegłego rewidenta.

3.6. Ratingi kredytowe Obligacji

Emitent nie ubiegał się ani nie planuje ubiegać się o uzyskanie oceny ratingowej dla Obligacji. W przypadku pozyskania oceny ratingowej dla Obligacji danej serii przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na takie Obligacje danej serii, informacja o takiej ocenie ratingowej zostanie przedstawiona w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji. W przypadku pozyskania oceny ratingowej dla Obligacji danej serii po rozpoczęciu przyjmowania zapisów na takie Obligacje danej serii, informacja o takiej ocenie ratingowej zostanie przedstawiona w formie suplementu do Prospektu.

3.7. Powody zorganizowania Oferty

Powody zorganizowania Oferty i sposób wykorzystania środków pieniężnych pozyskanych w wyniku emisji Obligacji danej serii, a w przypadku jego ustalenia przez Emitenta – także cel emisji Obligacji danej serii w rozumieniu art. 32 Ustawy o Obligacjach, jak również szacunkowe całkowite koszty i szacunkowe kwoty wpływów netto z emisji Obligacji danej serii, zostaną wskazane w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji.

4. STRATEGIA, WYNIKI I OTOCZENIE BIZNESOWE

4.1. Informacje o Emitencie

4.1.1. Prawna (statutowa) i handlowa nazwa Emitenta

Spółka prowadzi działalność pod firmą Olivia Fin spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna.

4.1.2. Miejsce rejestracji Emitenta, jego numer rejestracyjny oraz identyfikator podmiotu prawnego

Spółka zarejestrowana jest w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonym przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000473233. Spółka posiada identyfikator podmiotu prawnego (kod LEI): 259400WENW5S275QHM85.

4.1.3. Data założenia i okres istnienia Emitenta

Akt założycielski Spółki został zawarty w dniu 5 lipca 2013 r., a Spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, w dniu 13 sierpnia 2013 r.

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

4.1.4. Siedziba i forma prawna Emitenta, prawo, na mocy którego działa Emitent, kraj założenia Emitenta, adres, numer telefonu jego siedziby i strona internetowa Emitenta

Spółka została założona w Polsce i na podstawie prawa polskiego prowadzi działalność w formie spółki komandytowo-akcyjnej z siedzibą w Gdańsku. Dane kontaktowe Spółki obejmują: (i) adres: Aleja Grunwaldzka 472C/3. piętro, 80-309 Gdańsk, (ii) adres do doręczeń elektronicznych: AE:PL-38017-21207-BEBAV-30, (iii) adres poczty elektronicznej: biuro[@]oliviacentre[.]com oraz (iv) numer telefonu: +48 58 739 61 00. Dla Spółki prowadzona jest strona internetowa pod adresem: www[.]oliviacentre[.]com – przy czym informacje zamieszczone na stronie internetowej Spółki nie stanowią części Prospektu, chyba że informacje te włączono do Prospektu poprzez odniesienie do nich.

4.1.5. Odnoszące się do Emitenta zdarzenia, które wystąpiły po 30 czerwca 2026 r. i mają istotne znaczenie dla oceny wypłacalności Emitenta

Poza poniższymi zdarzeniami Spółka nie identyfikuje zdarzeń po dacie bilansowej ostatniego sprawozdania finansowego, tj. 30 czerwca 2026 r., które mają istotne znaczenie dla oceny jej wypłacalności:

- w dniu 20 sierpnia 2026 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę o przedterminowym zakończeniu V Programu emisji obligacji, w ramach którego Spółka nie wyemitowała obligacji;
- w dniu 26 sierpnia 2026 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę o ustanowieniu w Spółce VI Programu emisji obligacji, w ramach którego Spółka, po uprzednim zatwierdzeniu prospektu przez Komisję Nadzoru Finansowego, będzie uprawniona do emitowania obligacji, w walucie PLN lub EUR, o okresie spłaty do pięciu lat, do łącznej kwoty programu 150 mln zł;
- w związku z tym, że bilans Spółki na dzień 30 czerwca 2026 r. wykazał ujemne kapitały własne oraz, dodatkowo, bilans Spółki wykazał zobowiązania krótkoterminowe przewyższające aktywa obrotowe, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło decyzję o podwyższeniu kapitału zakładowego z kwoty 250.000 zł do kwoty 500.000 zł, tj. o kwotę 250.000 zł poprzez emisję 5.000 imiennych i nieuprzywilejowanych akcji serii H, o wartości nominalnej 50,00 zł każda, które to podwyższenie kapitału zakładowego nastąpiło w dniu 28 września 2026 r. Wszystkie akcje zostały objęte przez dotychczasowego jedynego akcjonariusza, tj. Tonsa Commercial REI N.V. z siedzibą w Rotterdamie, który pokrył je wkładem pieniężnym w kwocie równej 25.000.000 zł. Akcje serii H będą uczestniczyć w dywidendzie począwszy od wypłat z zysku, jaki może zostać przeznaczony do podziału za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2026 r.;
- w listopadzie 2026 r. spółka z Grupy Poręczyciela – Olivia Prime B sp. z o.o. dokonała wcześniejszej spłaty zadłużenia wobec Emitenta w kwocie 65 mln zł.

4.1.6. Ratingi kredytowe, które przyznano Emitentowi

Emitentowi nie przyznano, na żądanie lub we współpracy z Emitentem, żadnych ratingów kredytowych, jak również Emitent nie ubiegał się ani nie planuje ubiegać się o nadanie takich ratingów. W przypadku nadania Emitentowi ratingu kredytowego, Emitent poinformuje o tym fakcie w formie suplementu do Prospektu.

4.2. Ogólny zarys działalności Emitenta

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 zależną Poręczyciela funkcjonującą w obrębie Grupy Poręczyciela, skupiającą swoją działalność na pozyskiwaniu finansowania dłużnego i reinwestowaniu pozyskanych środków w inwestycje budowlane 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 udzielania 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 są wyodrębnione ze strategii i modelu biznesowego Grupy Poręczyciela. Emitent, z uwagi na posiadanie konkretnego i ograniczonego celu działalności, nie prowadzi sprzedaży swoich usług 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. Od 2022 r. Grupa dywersyfikuje działalność o budynki mieszkaniowe, a od 2024 r. o projekty realizowane na rynku PRS.

Szczegółowy opis dotyczący działalności prowadzonej przez Grupę Poręczyciela zawierają pkt. 11.2 Prospektu.

4.3. Struktura organizacyjna grupy Emitenta

Emitent nie tworzy swojej grupy kapitałowej. Emitent wchodzi w skład Grupy Poręczyciela, która została opisana w pkt. 11.3 Prospektu.

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

4.4. Informacje o tendencjach Emitenta

4.4.1. Opis wszelkich istotnych niekorzystnych zmian w perspektywach Emitenta po 31 grudnia 2025 r.

Od daty bilansowej ostatniego zbadanego sprawozdania finansowego, tj. 31 grudnia 2025 r., w ocenie Emitenta nie miały miejsca istotne niekorzystne zmiany w perspektywach Emitenta.

4.4.2. Opis wszelkich znaczących zmian wyników finansowych Emitenta po 30 czerwca 2026 r.

Od daty bilansowej ostatniego sprawozdania finansowego, tj. 30 czerwca 2026 r., w ocenie Emitenta nie miały miejsca znaczące zmiany wyników finansowych Emitenta.

4.5. Prognozy lub oszacowania zysków Emitenta

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

5. INFORMACJE O OBLIGACJACH

Warunki emisji Obligacji danej serii w rozumieniu art. 5 Ustawy o Obligacjach określają dla Obligacji danej serii łącznie Podstawowe Warunki Emisji Obligacji stanowiące załącznik nr 15.2 do Prospektu oraz Ostateczne Warunki Emisji danej serii Obligacji sporządzone zgodnie z ich wzorem stanowiącym załącznik nr 15.3 do Prospektu. Ostateczne Warunki Emisji danej serii Obligacji będą publikowane po Dacie Prospektu – każdorazowo przed rozpoczęciem Oferty Obligacji danej serii – na stronie internetowej Emitenta (https://oliviacentre[.]com) i równolegle przekazywane Komisji Nadzoru Finansowego.

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

5.1. Opis rodzaju i klasy Obligacji

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, mogą zostać wyemitowane obligacje zwykłe na okaziciela o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji nie wyższej niż 150.000.000 PLN (sto pięćdziesiąt milionów złotych) lub równowartość tej kwoty wyrażona w euro.

Na Datę Prospektu Obligacjom nie został nadany kod ISIN. Informacja o wstępnym kodzie ISIN nadanym Obligacjom danej serii zostanie zawarta w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji.

5.2. Przepisy prawne, na mocy których utworzone zostaną Obligacje

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

5.3. Wskazanie czy Obligacje będą papierami wartościowymi imiennymi, czy na okaziciela oraz wskazanie formy Obligacji

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 (Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 67, 00-838 Warszawa) będzie podmiotem odpowiedzialnym za prowadzenie Ewidencji.

5.4. Waluta emisji papierów wartościowych

Walutą emitowanych Obligacji będzie złoty polski (zł, PLN) lub euro (EUR). Waluta emisji Obligacji danej serii zostanie 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 właściwy organ Emitenta uchwały o emisji Obligacji danej serii.

5.5. Uprzywilejowanie Obligacji w strukturze kapitału Emitenta

Obligacje nie są w żaden sposób uprzywilejowane w strukturze kapitału Emitenta w przypadku jego niewypłacalności, jak również nie korzystają z jakiegokolwiek pierwszeństwa przed innymi zobowiązaniami Emitenta. Obligacje stanowić 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.

5.6. Opis praw związanych z Obligacjami, w tym wszelkich ograniczeń tych praw, oraz procedura wykonywania tych praw

Wszelkie prawa związane z Obligacjami zostały określone w Podstawowych Warunkach Emisji Obligacji, przy czym niektóre spośród ww. praw mogą zostać dookreślone w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji.

Z tytułu Obligacji obligatariuszom przysługiwać będzie prawo wyłącznie do następujących świadczeń pieniężnych: (i) świadczenia pieniężnego w postaci zapłaty przez Emitenta pozostałej do wykupu wartości nominalnej Obligacji, (ii) świadczenia pieniężnego w postaci zapłaty przez Emitenta odsetek od Obligacji, (iii) świadczenia pieniężnego w postaci zapłaty przez Emitenta premii z tytułu wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta (o ile zostanie ona zastrzeżona w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji) oraz (iv) świadczenia pieniężnego w postaci zapłaty przez Emitenta odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu ww. świadczeń pieniężnych.

Wykup Obligacji 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).

Szczegółowe informacje w przedmiocie Oprocentowania Obligacji zostały określone w pkt. 5.7 Prospektu i pkt. 13 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji.

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

Z Obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego ze strony Emitenta. Z Obligacjami związane są natomiast następujące prawa o charakterze niepieniężnym: (i) prawo do żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji w przypadkach wskazanych w przepisach Ustawy o Obligacjach lub w Podstawowych Warunkach Emisji Obligacji, (ii) prawo otrzymywania od Emitenta określonych informacji zgodnie z Ustawą o Obligacjach i Podstawowymi Warunkami Emisji Obligacji oraz (iii) prawo do udziału w Zgromadzeniu Obligatariuszy.

5.7. Oprocentowanie Obligacji

Obligatariuszowi za każdy Okres Odsetkowy przysługuje Kwota Odsetek obliczona zgodnie z poniższym wzorem:

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

gdzie: (i) „KO" oznacza zaokrągloną do drugiego miejsca po przecinku Kwotę Odsetek za dany Okres Odsetkowy od jednej Obligacji danej serii, (ii) „KW" oznacza Kwotę Wykupu, (iii) „O" oznacza Oprocentowanie w ujęciu rocznym, a (iv) „LD" oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku Wcześniejszego Wykupu Okres Odsetkowy kończy się z dniem wcześniejszego wykupu). Kwotę Odsetek oblicza się i podaje po zaokrągleniu (matematycznym) do dwóch miejsc po przecinku tj. do jednego grosza, przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę.

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). 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). 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 jakiekolwiek inne dodatkowe płatności.

Szczegółowe informacje dotyczące terminów rozpoczęcia i zakończenia Okresów Odsetkowych oraz terminów wypłaty odsetek od Obligacji danej serii zostaną wskazane w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji.

Oprocentowanie Obligacji danej serii może być stałe albo zmienne. Rodzaj Oprocentowania Obligacji danej serii zostanie określony w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji.

Oprocentowanie Obligacji danej serii o Oprocentowaniu stałym będzie ustalane jako określona w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji stała wartość wyrażona w procentach. Oprocentowanie Obligacji danej

serii o Oprocentowaniu zmiennym będzie ustalane jako określona w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji Stopa Bazowa powiększona o Marżę.

Jeżeli według stanu na Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania dla danego Okresu Odsetkowego wysokość Wskaźnika Wypłacalności ustalona na podstawie ostatniego Sprawozdania Finansowego Grupy Poręczyciela wyniesie powyżej 70%, Oprocentowanie obowiązujące w takim Okresie Odsetkowym zostanie podwyższone o 40 p.b. (czterdzieści punktów bazowych).

Stopę Bazową stanowić będzie:

- w przypadku Obligacji emitowanych w PLN – ustalony w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji wskaźnik referencyjny WIBOR. Wskaźnik referencyjny WIBOR to stopa procentowa, według której banki są gotowe udzielać pożyczek w złotych innym bankom na warszawskim rynku międzybankowym. Informację na temat przeszłych i przyszłych wyników wskaźnika referencyjnego WIBOR można uzyskać bezpłatnie na stronie internetowej GPW Benchmark S.A. pod adresem: https://gpwbenchmark[.]pl;
- w przypadku Obligacji emitowanych w EUR – ustalona w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji 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). Informację na temat przeszłych i przyszłych wyników wskaźnika referencyjnego EURIBOR można uzyskać bezpłatnie na stronie internetowej EMMI pod adresem: www[.]emmi-benchmarks[.]eu.

Emitentowi nie są znane możliwe zakłócenia na rynku lub zakłócenia w rozliczeniach, które mają wpływ na wskaźniki referencyjne WIBOR i EURIBOR.

W przypadku, gdy Stopa Bazowa dla Obligacji danej serii nie będzie mogła być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami, Stopa Bazowa zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny skorygowany o korektę na zasadach szczegółowo określonych w pkt. 13.7.2 – 13.7.10 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji.

Stopa Bazowa ustalana będzie z dokładnością do 0,01 p.p. (jedna setna punktu procentowego). W przypadku, gdy ustalona Stopa Bazowa będzie mniejsza niż zero, dla potrzeb obliczenia Kwoty Odsetek przyjmuje się, że Stopa Bazowa wynosi zero.

Wysokość Marży lub sposób jej określenia zostanie wskazany w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji.

Funkcję Agenta Kalkulacyjnego dla Obligacji (tj. podmiotu dokonującego obliczeń wysokości poszczególnych świadczeń z tytułu Obligacji) pełnić będzie Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie.

5.8. Termin zapadalności Obligacji

Dzień wykupu Obligacji danej serii zostanie wskazany w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji. Wykup Obligacji danej serii może nastąpić przed wskazanym w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji dniem ich wykupu:

- wskutek wystąpienia określonych w pkt. 11.1.1 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji zdarzeń skutkujących natychmiastową wymagalnością Obligacji bez konieczności złożenia przez Obligatariuszy jakiegokolwiek żądania w tym przedmiocie. Procedura natychmiastowego wykupu Obligacji została określona w pkt. 11.1.2 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji;
- wskutek wystąpienia określonych w pkt. 11.2.1 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji zdarzeń uprawniających Obligatariuszy do żądania natychmiastowego wykupu Obligacji. Procedura natychmiastowego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariuszy została określona w pkt. 11.2.5 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji;
- wskutek wystąpienia określonych w pkt. 11.2.2 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji zdarzeń uprawniających Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. Procedura wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariuszy została określona w pkt. 11.2.5 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji;
- wskutek dokonania przez Emitenta wcześniejszego wykupu Obligacji danej serii na jego żądanie, na zasadach określonych w pkt. 11.3 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji.

Ponadto, Emitent jest uprawniony do zastrzeżenia w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji obligatoryjnego, częściowego, wcześniejszego wykupu Obligacji danej serii (Obowiązkowa Amortyzacja), który będzie przeprowadzany na zasadach określonych w pkt. 12 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji.

Jeżeli dzień wykupu lub dzień wcześniejszego wykupu Obligacji danej serii przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, Obligacje danej serii zostaną wykupione w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym odpowiednio po dniu wykupu lub dniu wcześniejszego wykupu Obligacji danej serii, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

5.9. Wskazanie poziomu rentowności Obligacji

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:

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

gdzie: (i) „r_n" oznacza rentowność nominalną, (ii) „C" oznacza odsetki należne za okres jednego roku, a (iii) „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 Obligacje 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: (i) „rb" oznacza rentowność bieżącą, (ii) „C" oznacza odsetki należne za okres jednego roku, (iii) „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 Obligacje w skali roku na rynku wtórnym. Należy podkreślić, że wraz ze zmianami ceny rynkowej Obligacji zmianie ulegał będzie również wskaźnik rentowności bieżącej.

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

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

gdzie: (i) „P" – oznacza wartość obligacji, (ii) „C_1, C_2, C_n" – oznacza wielkość strumieni odsetkowych, (iii) „W_w" oznacza wartość wykupu, (iv) „YTM" oznacza stopę zwrotu w terminie do wykupu, a (v) „n" oznacza liczbę okresów odsetkowych.

5.10. Sposób reprezentacji Obligatariuszy

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.

5.11. Uchwały, na podstawie których Obligacje zostaną wyemitowane

Program został ustanowiony na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 26 sierpnia 2026 r. w sprawie ustanowienia w Spółce VI Programu Emisji Obligacji.

Obligacje danej serii będą emitowane na podstawie właściwych – wskazanych w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji – uchwał Komplementariusza (a w przypadku przekształcenia Emitenta w spółkę kapitałową – zarządu) Emitenta w przedmiocie emisji Obligacji danej serii i ustalenia Ostatecznych Warunków Emisji danej serii Obligacji.

5.12. Dzień Emisji

Przewidywany Dzień Emisji zostanie każdorazowo wskazany w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji. Intencją Emitenta jest, aby emisja pierwszej serii Obligacji w ramach Programu nastąpiła w czwartym kwartale 2026 r.

5.13. Opis wszystkich ograniczeń dotyczących zbywalności Obligacji

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 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.

5.14. Ostrzeżenie o tym, że przepisy prawa podatkowego państwa członkowskiego Inwestora i państwa członkowskiego kraju założenia Emitenta mogą mieć wpływ na dochody uzyskiwane z tytułu 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 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.

6. SZCZEGÓŁOWE INFORMACJE NA TEMAT OFERTY

6.1. Wielkość emisji Obligacji

W ramach Programu mogą zostać wyemitowane Obligacje o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji nie wyższej niż 150.000.000 PLN (sto pięćdziesiąt milionów złotych) lub równowartość tej kwoty wyrażona w euro.

Liczba Obligacji danej serii będących przedmiotem danej emisji oraz wartość nominalna jednej Obligacji danej serii zostaną wskazane w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji. Ostateczne Warunki Emisji danej serii Obligacji zostaną udostępnione do publicznej wiadomości w sposób, w jaki udostępniony został Prospekt, przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii.

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 danej serii będących przedmiotem emisji jeżeli łączna liczba Obligacji danej serii, na które Inwestorzy złożą zapisy, będzie większa od wskazanej w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji liczby Obligacji danej serii będących przedmiotem 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 danej serii będących przedmiotem 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 danej serii będących przedmiotem emisji do publicznej wiadomości w sposób, w jaki udostępniony został Prospekt, jak również przekazania jej 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.

6.2. Okres, 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 i Emitent nie podjął decyzji (w formie uchwały Komplementariusza, a w przypadku przekształcenia Emitenta w spółkę kapitałową – zarządu Emitenta) o przedterminowym, tj. następującym przed upływem 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia Prospektu przez KNF, zakończeniu Programu.

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.

Okres przyjmowania zapisów dla Obligacji danej serii może zostać skrócony w przypadku, gdy Inwestorzy złożą zapisy na Obligacje danej serii w liczbie równej maksymalnej liczbie Obligacji danej serii będących przedmiotem emisji (z uwzględnieniem uprawnienia Emitenta do zwiększenia wskazanej w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji liczby Obligacji danej serii będących przedmiotem emisji). 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 skróceniu lub przedłużeniu terminu składania zapisów na Obligacje danej serii zostanie podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta.

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.

Zawieszenie Oferty i odstąpienie od Oferty

Emitent, po konsultacji z Firmą Inwestycyjną, może podjąć decyzję o zawieszeniu lub odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji, przy czym warunkiem podjęcia decyzji o zawieszeniu jest uznanie takiego działania za uzasadnione i zgodne z interesem Emitenta. 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 na Obligacje danej serii do dnia ich przydziału, Emitent, po konsultacji z Firmą Inwestycyjną, może podjąć decyzję o zawieszeniu lub odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji, wyłącznie z ważnych – w ocenie Emitenta – powodów, przy czym do ważnych powodów można zaliczyć w szczególności:

a) nagłą zmianę w sytuacji gospodarczej lub politycznej kraju, regionu lub świata, której nie można było przewidzieć przed rozpoczęciem Oferty, a która miałaby lub mogłaby mieć istotny wpływ na przebieg Oferty lub działalność Emitenta;

b) nagłą zmianę w otoczeniu gospodarczym lub prawnym Emitenta, której nie można było przewidzieć przed rozpoczęciem Oferty, a która miałaby lub mogłaby mieć istotny wpływ na działalność Emitenta;

c) nagłą zmianę sytuacji finansowej, ekonomicznej lub prawnej Emitenta, której nie można było przewidzieć przed rozpoczęciem Oferty, a która miałaby lub mogłaby mieć istotny wpływ na działalność Emitenta;

d) wystąpienie innych nieprzewidywalnych okoliczności powodujących, że przeprowadzenie Oferty i przydzielenie Obligacji danej serii byłoby niemożliwe lub szkodliwe dla interesu Emitenta.

Jeżeli decyzja o zawieszeniu Oferty danej serii Obligacji 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. W przypadku podjęcia decyzji o zawieszeniu Oferty danej serii Obligacji po rozpoczęciu przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii, informacja w tym zakresie zostanie udostępniona do publicznej wiadomości w formie suplementu do Prospektu.

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. 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.

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 na Obligacje danej serii, bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań, nie później niż w terminie 10 (dziesięć) dni od dnia ogłoszenia o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji.

Opis procedury składania zapisów

Zapisy na Obligacje przyjmowane będą wyłącznie od tych Inwestorów, którzy w chwili składania zapisów posiadają otwarte Rachunki Papierów Wartościowych lub Rachunki Zbiorcze, 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 regulacje wewnętrzne 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 kanałów 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), zapis na Obligacje tej serii będzie nieważny.

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. Zapisy składane przez Inwestorów Instytucjonalnych będących: (i) członkami konsorcjum dystrybucyjnego, (ii) podmiotami z grupy kapitałowej, do której należy dany członek konsorcjum dystrybucyjnego, (iii) 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 także przez danego członka konsorcjum dystrybucyjnego. Zapisy składane przez pozostałych Inwestorów Instytucjonalnych będą przyjmowane wyłącznie przez Firmę Inwestycyjną, chyba że w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji zostanie wprost wskazana możliwość przyjęcia zapisów Inwestorów Instytucjonalnych również przez danego członka konsorcjum dystrybucyjnego.

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 portfelem inwestycyjnym, w skład którego wchodzi jeden lub większa liczba instrumentów finansowych 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 przyjmujących zapisy od takich Inwestorów. Szczegółowa lista podmiotów biorących udział w Ofercie oraz ich punktów obsługi klienta, w których przyjmowane będą zapisy, zostanie wskazana w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji.

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. Suplement jest udostępniany, gdy 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 danej serii Obligacji. Uchylenie się od skutków prawnych zapisu następuje przez oświadczenie złożone podmiotowi biorącemu udział w Ofercie, który przyjął zapis na Obligacje, w terminie 3 (trzy) dni roboczych od dnia udostępnienia suplementu, o ile Emitent nie wyznaczy terminu dłuższego. 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 10 (dziesięciu) dni roboczych, bez żadnych odsetek lub odszkodowań.

6.3. Opis możliwości dokonania redukcji zapisów oraz sposób zwrotu kwot nadpłaconych przez składających zapisy

Zgodnie z pkt 6.1 Prospektu, 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.

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.

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.

Zasadniczo, w przypadku Inwestorów Indywidualnych, Obligacje przydzielone zostaną przez Emitenta w liczbie zgodnej ze złożonymi zapisami. W przypadku, gdy łączna liczba Obligacji, na które zostaną złożone zapisy, przekroczy liczbę Obligacji oferowanych Inwestorom Indywidualnym w ramach danej serii, Emitent przydzieli Obligacje zgodnie z jedną z poniższych zasad:

- zasadą proporcjonalnej redukcji zapisów, albo
- zasadą kolejności zapisów, albo
- zasadą preferencyjnej alokacji.

Zapis opiewający na liczbę Obligacji danej serii większą niż maksymalna wielkość zapisu jest ważny co do liczby Obligacji danej serii równej maksymalnej wielkości zapisu.

Zgodnie z zasadą preferencyjnej alokacji, Inwestorom Indywidualnym, którzy złożą zapisy w terminie 5 (pięć) dni od daty rozpoczęcia przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii, zostaną przydzielone Obligacje danej serii w liczbie wynikającej ze złożonych zapisów, pod warunkiem, że w tym okresie nie zostanie wyczerpana maksymalna liczba oferowanych Obligacji danej serii (zapisy złożone po upływie 5 (pięć) dni od daty rozpoczęcia przyjmowania zapisów podlegają proporcjonalnej redukcji). W przypadku niespełnienia się warunku, o którym mowa w zdaniu poprzednim, wszystkie zapisy złożone w okresie przyjmowania zapisów będą podlegały proporcjonalnej redukcji.

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.

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 10 (dziesięć) dni bez żadnych odsetek lub odszkodowań.

6.4. Minimalna lub maksymalna wielkości zapisu

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 (jeden) Obligację danej serii i 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 maksymalnych 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.

6.5. Sposób i terminy opłacenia Obligacji oraz ich dostawy

Zapis składany przez Inwestora Indywidualnego powinien być opłacony w pełnej wysokości wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętych zapisem i Ceny Emisyjnej powiększonej o ewentualną prowizję maklerską Firmy Inwestycyjnej lub innego podmiotu pośredniczącego w Ofercie, najpóźniej w chwili składania zapisu na Obligacje danej serii.

Wpłaty na Obligacje powinny być wnoszone w walucie, w której Obligacje danej serii są emitowane.

Zapis składany przez Inwestora Indywidualnego powinien być opłacony poprzez:

a) w przypadku złożenia zapisu za pośrednictwem podmiotu uczestniczącego w Ofercie, prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych na rzecz Inwestora – w chwili złożenia zapisu, zablokowanie odpowiedniej kwoty środków pieniężnych na rachunku pieniężnym przypisanym do Rachunku Papierów Wartościowych należącego do Inwestora, prowadzonym na rzecz Inwestora przez podmiot uczestniczący w Ofercie, za pośrednictwem którego składany jest zapis. Podmiot przyjmujący zapis od Inwestora jest odpowiedzialny za zablokowanie środków pieniężnych na dokonanie wpłaty na Obligacje objęte zapisem, na rachunku pieniężnym Inwestora, o którym mowa w zdaniu poprzednim;

b) w przypadku złożenia zapisu za pośrednictwem podmiotu uczestniczącego w Ofercie, który nie prowadzi Rachunku Papierów Wartościowych na rzecz Inwestora, o ile taką możliwość przewiduje w danej Ofercie Firma Inwestycyjna - wymagana wpłata na Obligacje objęte zapisem musi zostać dokonana w formie przelewu na wskazany rachunek bankowy prowadzony przez podmiot uczestniczący w Ofercie, za pośrednictwem którego zapis jest składany. Informacja o numerze rachunku bankowego, na jaki powinna zostać dokonana wpłata, będzie dostępna w miejscach przyjmowania zapisów, a także zostanie wskazana w formularzu zapisu na Obligacje.

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 doręczonej 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 przelewu 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 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 Inwestorów 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.

6.6. Opis sposobu oraz daty podania wyników Oferty do publicznej wiadomości

Po dokonaniu przydziału Obligacji danej serii, w terminie do 2 (dwa) 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.

6.7. Procedura wykonania praw pierwokupu, zbywalność praw poboru oraz sposób postępowania z prawami poboru, których nie wykonano

Z Obligacjami nie jest związane prawo pierwokupu lub prawo poboru.

6.8. Kategorie potencjalnych inwestorów, którym oferowane są Obligacje

Oferta Obligacji emitowanych w ramach Programu będzie prowadzona jedynie na terenie Rzeczypospolitej Polskiej. Osobami będącymi zarówno rezydentami, jak i nierezydentami w rozumieniu 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. Oferta Obligacji nie jest kierowana do osób, których dotyczą ograniczenia w nabywaniu Obligacji danej serii wynikające z obowiązujących przepisów prawa.

Oferta publiczna Obligacji nie jest kierowana do jakichkolwiek podmiotów objętych ograniczeniami w oferowaniu wynikającymi z przepisów prawa, w szczególności 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 (i) w przypadku obywateli Rosji lub osób fizycznych zamieszkałych w Rosji – obywateli państwa członkowskiego Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub Szwajcarii ani do osób fizycznych posiadających zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub w Szwajcarii, a (ii) w przypadku obywateli Białorusi lub osób fizycznych zamieszkałych na Białorusi – obywateli państwa członkowskiego Unii Europejskiej ani do osób fizycznych posiadających zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim Unii Europejskiej.

6.9. Procedura zawiadamiania składających zapisy o liczbie przydzielonych papierów wartościowych

Inwestorzy będą zawiadamiani o liczbie przydzielonych im Obligacji danej serii zgodnie z regulacjami wewnętrznymi Firmy Inwestycyjnej lub 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.

6.10. Cena emisyjna 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.

Cena emisyjna Obligacji będzie nie wyższa niż jej wartość nominalna.

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.

6.11. Plasowanie i gwarantowanie

6.11.1. Koordynator Oferty

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 stanowić będzie załącznik do Ostatecznych Warunków Emisji danej serii Obligacji.

6.11.2. Nazwy i adresy upoważnionych płatników i podmiotów świadczących usługi depozytowe w każdym kraju

Płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane za pośrednictwem Krajowego Depozytu 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.

6.11.3. 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"

Przed rozpoczęciem Oferty Emitent zawarł z Firmą Inwestycyjną umowę dotyczącą organizowania emisji Obligacji w ramach Programu. 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, że 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 może wynieść maksymalnie około 3.750.000 PLN. Ostateczne koszty Oferty danej serii Obligacji obciążające Emitenta oraz, w szczególności, wpływy pieniężne netto z Oferty danej serii Obligacji, możliwe będą do obliczenia: (i) częściowo po zakończeniu takiej Oferty i zostaną podane przez Emitenta do publicznej wiadomości po zakończeniu Oferty danej serii Obligacji, a (ii) częściowo po zakończeniu Programu i zostaną podane przez Emitenta do publicznej wiadomości po zakończeniu Programu.

Emitent nie zawarł umowy o gwarancję emisji. Emitent przewiduje jednak możliwość zawarcia umów o gwarancję emisji w odniesieniu do poszczególnych serii Obligacji. 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.

7. SZCZEGÓŁOWE INFORMACJE NA TEMAT DOPUSZCZENIA OBLIGACJI DO OBROTU

7.1. Liczba Obligacji dopuszczanych do obrotu zorganizowanego

Emitent zamierza ubiegać się o wprowadzenie wszystkich wyemitowanych Obligacji do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu. Informacja na temat liczby Obligacji będących przedmiotem Oferty została zamieszczona w pkt. 6.1 Prospektu.

7.2. Wskazanie właściwego rynku i terminu dopuszczenia Obligacji do obrotu zorganizowanego

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

W przypadku emisji Obligacji danej serii 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 danej serii będą wprowadzone do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu w Dniu Emisji.

W przypadku emisji Obligacji danej serii z udziałem Agenta Emisji, Emitent przewiduje, że Obligacje będą wprowadzone do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu w terminie 2 (dwóch) miesięcy od daty dokonania przydziału Obligacji danej serii.

Zarząd Emitenta przewiduje, że obrót Obligacjami danej serii w Alternatywnym Systemie Obrotu rozpocznie się nie wcześniej niż 2 (dwa) Dni Robocze i nie później niż 10 (dziesięć) Dni Roboczych od dnia ich wprowadzenia do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu.

7.3. 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 Obligacje

Następujące obligacje wyemitowane przez Emitenta są wprowadzone do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu:

- obligacje serii W23, wartość emisji: 27.000.000 zł, data wykupu: 22 listopada 2026 r.;
- obligacje serii X23, wartość emisji: 15.000.000 zł, data wykupu: 14 stycznia 2027 r.;
- obligacje serii Z23, wartość emisji: 2.500.000 EUR, data wykupu: 08 czerwca 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.

7.4. Nazwa i adres podmiotów, które podjęły wiążące zobowiązanie do działania jako pośrednicy w obrocie na rynku wtórnym

Emitent nie zawarł umowy o pełnienie funkcji animatora Emitenta dla obligacji wprowadzonych do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu.

8. ŁAD KORPORACYJNY EMITENTA

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 Raćkos pełniący funkcję członka zarządu Komplementariusza.

Maciej Grabski i Krzysztof Raćkos nie wykonują zadań poza przedsiębiorstwem Emitenta, mających istotne znaczenie dla Emitenta.

Miejscem pełnienia funkcji oraz zatrudnienia ww. członków zarządu Komplementariusza jest adres siedziby Emitenta.

9. INFORMACJE FINANSOWE

9.1. Historyczne i Śródroczne Informacje Finansowe Emitenta

Następujące dokumenty i informacje w nich zawarte:

1) Jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2025 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/2026/05/Olivia-FIN-SKA-SF-za-2025.zip, a (ii) w poglądowym formacie .pdf pod linkiem: https://www.oliviacentre.com/wp-content/uploads/2026/05/2025-Olivia-FIN-SKA-FS-XML-sprawozdanie-finansowe.pdf (sprawozdanie finansowe) i https://www.oliviacentre.com/wp-content/uploads/2026/05/2025-SF-info-dodatk-Olivia-FIN-SKA.pdf (informacja dodatkowa);

2) Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2025 r. opublikowane na stronie internetowej Emitenta pod linkiem: https://www.oliviacentre.com/wp-content/uploads/2026/05/S-GGA-2025-OFIN-SKA-opinia-audytora.pdf;

3) Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 r. opublikowane na stronie internetowej Emitenta pod linkiem: https://www.oliviacentre.com/wp-content/uploads/2026/09/202606-Olivia-Fin-Spzoo-SKA-Sprawozdanie-fin.pdf;

zostały zamieszczone w Prospekcie przez odniesienie.

W okresie Historycznych Informacji Finansowych Emitenta oraz w roku 2026 Emitent nie dokonywał zmiany dnia bilansowego.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2025 r. zostało sporządzone zgodnie z wymogami Ustawy o Rachunkowości obowiązującymi jednostki kontynuujące działalność i zbadane przez niezależnego biegłego rewidenta. Biegły rewident wydał opinię bez zastrzeżeń z jego badania w dniu 20 maja 2026 r., zgodnie z Krajowymi Standardami Badania, przyjętymi przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów oraz Ustawą o Biegłych Rewidentach. Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 r. zostało sporządzone zgodnie z wymogami Ustawy o Rachunkowości obowiązującymi jednostki kontynuujące działalność i nie zostało poddane badaniu ani przeglądowi niezależnego biegłego rewidenta.

Żadne informacje przedstawione w Prospekcie, inne niż informacje zawarte w Historycznych Informacjach Finansowych Emitenta, Śródrocznych Informacjach Finansowych Emitenta, Historycznych Informacjach Finansowych Poręczyciela i Śródrocznych Informacjach Finansowych Poręczyciela, nie zostały poddane badaniu ani przeglądowi przez biegłego rewidenta. Informacje takie zostały oznaczone jako „zarządcze". Informacji oznaczonych jako „zarządcze" nie należy traktować jako wskaźnika przeszłych lub przyszłych wyników operacyjnych Emitenta lub Grupy ani wykorzystywać w analizie działalności gospodarczej Emitenta lub Grupy w oderwaniu od sprawozdań finansowych oraz innych informacji finansowych zawartych w Prospekcie. Spółka umieściła te informacje w Prospekcie, ponieważ uważa, że mogą być pomocne dla Inwestorów przy ocenie działalności gospodarczej Emitenta oraz Grupy.

Dane zamieszczone w HIF Emitenta i SIF Emitenta, jak również inne dane finansowe oraz operacyjne są podawane, o ile nie zaznaczono inaczej, w złotych polskich (zł, PLN), jako walucie funkcjonalnej Emitenta i walucie prezentacyjnej Emitenta. 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%.

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

1) Jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2026 r.;

2) Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2026 r.;

3) Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2027 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: https://oliviacentre[.]com/dla-inwestorow/sprawozdania-finansowe/. Publikacja ww. informacji finansowych planowana jest w następujących datach: (i) w odniesieniu do informacji wskazanych w ppkt. 1) i 2) powyżej – 20 maja 2027 r., a (ii) w odniesieniu do informacji wskazanych w ppkt. 3) powyżej – 23 września 2027 r. Ewentualna informacja o zmianie ww. dat publikacji ww. informacji finansowych zostanie przez Emitenta przekazana do publicznej wiadomości w formie raportu bieżącego. Informacje finansowe wskazane w ppkt. 1) powyżej będą stanowić statutowe sprawozdanie finansowe Emitenta sporządzone zgodnie z odpowiednimi przepisami dotyczącymi sprawozdawczości finansowej obowiązującymi Emitenta 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.

Analizując HIF Emitenta i SIF Emitenta w zakresie sytuacji płynnościowej Emitenta należy wziąć pod uwagę informacje przedstawione w opisie czynnika ryzyka pn. *„Ryzyko utraty płynności przez Emitenta*" zamieszczonego w pkt. 2.1 Prospektu, jak również następujące okoliczności:

- w dniu 15 września 2026 r. Olivia Point & Tower sp. z o.o. dokonała całkowitej przedterminowej spłaty zadłużenia wobec Emitenta w kwocie 2,6 mln PLN;
- w dniu 28 września 2026 r. doszło do skutku podwyższenie kapitału zakładowego Emitenta, w wyniku którego Emitent został dokapitalizowany przez Poręczyciela kwotą 25.000.000 PLN;
- w dniu 30 września 2026 r. TP3 sp. z o.o. dokonała całkowitej przedterminowej spłaty zadłużenia wobec Emitenta w kwocie ok. 5,9 mln PLN;
- w okresie 14-19 października 2026 r. Olivia XI sp. z o.o. dokonała częściowej przedterminowej spłaty zadłużenia wobec Emitenta w kwocie 22 mln PLN;
- w dniu 19 października 2026 r. Olivia Home Leśna sp. z o.o. dokonała częściowej przedterminowej spłaty zadłużenia wobec Emitenta w kwocie 3 mln PLN;
- w okresie 23-27 października 2026 r. Olivia XI sp. z o.o. dokonała częściowej przedterminowej spłaty zadłużenia wobec Emitenta w kwocie 6 mln PLN oraz 2 mln EUR;
- w listopadzie 2026 r. Olivia Prime B sp. z o.o. dokonała częściowej przedterminowej spłaty zadłużenia wobec Emitenta w kwocie 65 mln PLN;
- w związku z zaawansowaniem realizowanego przez Olivia Home Leśna sp. z o.o. projektu deweloperskiego Sopot Leśna (uzyskano pozwolenie na użytkowanie oraz spłacono w całości kredyt bankowy związany z procesem budowy) i realizowanego przez Materida sp. z o.o. projektu deweloperskiego Olivia Pulse (uzyskano pozwolenie na użytkowanie oraz spłacono w całości kredyt bankowy związany z procesem budowy) Emitent spodziewa się, że ww. podmioty wraz z postępem sprzedaży lokali będą kontynuować wcześniejsze, częściowe spłaty swoich zobowiązań wobec Emitenta.

9.2. Znaczące zmiany w sytuacji finansowej Emitenta po 30 czerwca 2026 r.

Z zastrzeżeniem okoliczności wskazanych w pkt. 4.1.5 i 9.1 Prospektu, od daty bilansowej ostatniego sprawozdania finansowego, tj. 30 czerwca 2026 r., w ocenie Emitenta nie miały miejsca znaczące zmiany w sytuacji finansowej Emitenta.

10. AKCJONARIAT, POSTĘPOWANIA I ISTOTNE UMOWY EMITENTA

10.1. Główni Akcjonariusze Emitenta

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

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. 11.9 Prospektu. Ponadto, Poręczyciel jest jedynym wspólnikiem 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.

10.2. Istotne postępowania sądowe i arbitrażowe

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

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.

10.3. Konflikty interesów w organach Emitenta

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

10.4. Istotne umowy Emitenta

Z uwagi na rodzaj działalności prowadzonej przez Emitenta, Emitent 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. 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 poniżej.

III program emisji obligacji

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: (i) cena emisyjna obligacji – równa wartości nominalnej, (ii) oprocentowanie obligacji – zmienne, dopasowane do obowiązujących w chwili przeprowadzenia danej emisji obligacji warunków rynkowych lub stałe, nie wyższe

niż 10%, (iii) termin zapadalności obligacji – nie dłuższy niż 48 miesięcy od dnia emisji, (iv) zabezpieczenie obligacji – poręczenie Poręczyciela za wszelkie zobowiązania Emitenta z tytułu obligacji 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., (v) 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.

Obligatariusze uprawnieni są do żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu obligacji wyemitowanych w ramach programu w przypadkach określonych zarówno w Ustawie o Obligacjach, jak i w warunkach ich emisji, przy czym katalog kowenantów zastrzeżonych w warunkach emisji obligacji wyemitowanych w ramach programu nie odbiega istotnie od kowenantów stosowanych standardowo w tego typu transakcjach i obejmuje kowenanty związane m.in. z: (i) naruszeniem wskaźnika zadłużenia, (ii) nieustanowieniem, nieważnością lub bezskutecznością poręczenia, (iii) dokonaniem przez Poręczyciela wypłat na rzecz akcjonariuszy z tytułu uczestnictwa w Poręczycielu, (iv) utratą przez Macieja Grabskiego lub jego spadkobierców statusu beneficjenta rzeczywistego w Tonsa S.C.A., SICAV RAIF, (v) rozporządzeniem przez Emitenta lub Poręczyciela istotnymi składnikami majątku, (vi) zajęciem majątku Emitenta lub Poręczyciela w postępowaniu egzekucyjnym lub zabezpieczającym, (vii) udzielaniem przez Emitenta lub Poręczyciela finansowania podmiotom spoza Grupy Poręczyciela lub udzielaniem zabezpieczeń za zobowiązania podmiotów spoza Grupy Poręczyciela, (viii) brakiem spłaty zadłużenia finansowego lub innych zobowiązań Grupy Poręczyciela, (ix) zaciąganiem przez Emitenta lub Poręczyciela zadłużenia finansowego uprzywilejowanego terminowo w stosunku do obligacji emitowanych w ramach programu, (x) niewykonaniem obowiązków informacyjnych wynikających z przepisów prawa lub warunków emisji obligacji, (xi) niewypłacalnością, upadłością lub restrukturyzacją Emitenta lub Poręczyciela oraz (xii) obstrukcją zgromadzenia obligatariuszy.

Emitent jest uprawniony do żądania wcześniejszego wykupu obligacji emitowanych w ramach programu. 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:

- 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 było 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. Obligacje zostały wykupione w dniu 13 października 2026 r. (tj. w terminie ich zapadalności). 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.;
- 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 było 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. Obligacje zostały wykupione w dniu 13 października 2026 r. (tj. w terminie ich zapadalności). 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.;
- 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. 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.;
- 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. 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.;

- 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 było 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. Obligacje zostały wykupione w dniu 02 listopada 2026 r. (tj. przed terminem ich wykupu, który przypadał na dzień 01 lutego 2027 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 łącznej wartości nominalnej i cenie emisyjnej w wysokości 2.500.000 EUR. 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), na okres 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.

Obligatariusze uprawnieni są do żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu obligacji serii Z23 w przypadkach określonych zarówno w Ustawie o Obligacjach, jak i w warunkach ich emisji, przy czym katalog zastrzeżonych w warunkach emisji obligacji serii Z23 nie odbiega istotnie od kowenantów stosowanych standardowo w tego typu transakcjach i obejmuje kowenanty związane m.in. z: (i) naruszeniem wskaźnika zadłużenia, (ii) nieustanowieniem, nieważnością lub bezskutecznością poręczenia, (iii) dokonaniem przez Poręczyciela wypłat na rzecz akcjonariuszy z tytułu uczestnictwa w Poręczycielu, (iv) utratą przez Macieja Grabskiego lub jego spadkobierców statusu beneficjenta rzeczywistego w Tonsa S.C.A., SICAV RAIF, (v) rozporządzeniem przez Emitenta lub Poręczyciela istotnymi składnikami majątku, (vi) zajęciem majątku Emitenta lub Poręczyciela w postępowaniu egzekucyjnym lub zabezpieczającym, (vii) udzielaniem przez Emitenta lub Poręczyciela finansowania podmiotom spoza Grupy Poręczyciela lub udzielaniem zabezpieczeń za zobowiązania podmiotów spoza Grupy Poręczyciela, (viii) brakiem spłaty zadłużenia finansowego lub innych zobowiązań Grupy Poręczyciela, (ix) zaciąganiem przez Emitenta lub Poręczyciela zadłużenia finansowego uprzywilejowanego terminowo w stosunku do obligacji serii Z23, (x) niewykonaniem obowiązków informacyjnych wynikających z przepisów prawa lub warunków emisji obligacji, (xi) niewypłacalnością, upadłością lub restrukturyzacją Emitenta lub Poręczyciela, (xii) obstrukcją zgromadzenia obligatariuszy oraz (xiii) wycofaniem obligacji serii Z23 z obrotu w ASO.

Emitent jest uprawniony do żądania wcześniejszego wykupu obligacji emitowanych w ramach programu. 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.

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 wyrażona 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.

Obligatariusze uprawnieni są do żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu obligacji wyemitowanych w ramach programu w przypadkach określonych zarówno w Ustawie o Obligacjach, jak i w warunkach ich emisji, przy czym katalog zastrzeżonych w warunkach emisji obligacji emitowanych w ramach programu nie odbiega istotnie od kowenantów stosowanych standardowo w tego typu transakcjach i obejmuje kowenanty związane m.in. z: (i) naruszeniem wskaźnika zadłużenia, (ii) nieustanowieniem, nieważnością lub bezskutecznością poręczenia, (iii) dokonaniem przez Poręczyciela wypłat na rzecz akcjonariuszy z tytułu uczestnictwa w Poręczycielu, (iv) utratą przez Macieja Grabskiego lub jego spadkobierców statusu beneficjenta rzeczywistego w Tonsa S.C.A., SICAV RAIF, (v) rozporządzeniem przez Emitenta lub Poręczyciela istotnymi składnikami majątku, (vi) zajęciem majątku Emitenta lub Poręczyciela w postępowaniu egzekucyjnym lub zabezpieczającym, (vii) udzielaniem przez Emitenta lub Poręczyciela finansowania podmiotom spoza Grupy Poręczyciela lub udzielaniem zabezpieczeń za zobowiązania podmiotów spoza Grupy Poręczyciela, (viii) brakiem spłaty zadłużenia finansowego lub innych zobowiązań Grupy Poręczyciela, (ix) zaciąganiem przez Emitenta lub Poręczyciela zadłużenia finansowego uprzywilejowanego terminowo w stosunku do obligacji emitowanych w ramach programu, (x) niewykonaniem obowiązków informacyjnych wynikających z przepisów prawa lub warunków emisji obligacji, (xi) niewypłacalnością, upadłością lub restrukturyzacją Emitenta lub Poręczyciela, (xii) obstrukcją zgromadzenia obligatariuszy oraz (xiii) wycofaniem obligacji z obrotu w ASO.

Emitent jest uprawniony do żądania wcześniejszego wykupu obligacji emitowanych w ramach programu. W przypadku wcześniejszego wykupu obligacji na żądanie Emitenta, Emitent zobowiązany jest do zapłaty premii w wysokości od 0% do 1,00% 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:

- 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 EUR. 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.
- 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.
- W dniu 24 kwietnia 2025 r. Emitent wyemitował 39.896 obligacji na okaziciela serii P2024C o łącznej wartości nominalnej i cenie emisyjnej w wysokości 39.896.000 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.

11. INFORMACJE NA TEMAT PORĘCZYCIELA

11.1. Informacje o Poręczycielu

11.1.1. Prawna (statutowa) i handlowa nazwa Poręczyciela

Poręczyciel prowadzi działalność pod firmą Tonsa Commercial REI Naamloze Vennootschap.

11.1.2. Miejsce rejestracji Poręczyciela, jego numer rejestracyjny oraz identyfikator podmiotu prawnego

Poręczyciel zarejestrowany jest w niderlandzkim rejestrze przedsiębiorców – Kamer van Koophandel pod numerem 73088870. Poręczyciel posiada identyfikator podmiotu prawnego (kod LEI): 8945003FY1D8XA5X8333.

11.1.3. Data założenia i okres istnienia Poręczyciela

Poręczyciel został utworzony i zarejestrowany w niderlandzkim rejestrze przedsiębiorców – Kamer van Koophandel w dniu 13 listopada 2018 r. jako spółka akcyjna.

Czas trwania Poręczyciela jest nieoznaczony.

11.1.4. Siedziba i forma prawna Poręczyciela, prawo, na mocy którego działa Poręczyciel, kraj założenia Poręczyciela, adres, numer telefonu jego siedziby i strona internetowa Poręczyciela

Poręczyciel został utworzony i działa na podstawie przepisów prawa niderlandzkiego. Dane kontaktowe Poręczyciela obejmują: (i) adres: Oslo 1, 2993LD Barendrecht, Rotterdam, Niderlandy, (ii) adres poczty elektronicznej: office[@]tonsacommercial[.]com oraz (iii) numer telefonu: +31 103110044. Dla Poręczyciela prowadzona jest strona internetowa pod adresem: www[.]tonsacommercial[.]com – przy czym informacje zamieszczone na stronie internetowej Poręczyciela nie stanowią części Prospektu, chyba że informacje te włączono do Prospektu poprzez odniesienie do nich.

11.1.5. Odnoszące się do Grupy Poręczyciela zdarzenia, które wystąpiły po 30 czerwca 2026 r. i mają istotne znaczenie dla oceny wypłacalności Poręczyciela

Poza poniższymi zdarzeniami oraz zdarzeniami dotyczącymi Emitenta wskazanymi w pkt. 4.1.5 Prospektu, Grupa nie identyfikuje zdarzeń po dacie bilansowej ostatniego sprawozdania finansowego, tj. 30 czerwca 2026 r., które mają istotne znaczenie dla oceny wypłacalności Poręczyciela:

- w dniu 2 lipca 2026 r. zawarto przyrzeczoną umowę sprzedaży 100% akcji w kapitale zakładowym Olivia Star S.A. Szczegóły umowy znajdują się w pkt. 11.12 Prospektu;
- w dniu 31 lipca 2026 r. nastąpiła spłata kredytu budowlanego i VAT w Materida sp. z o.o. (projekt Olivia Pulse);
- w dniu 29 lipca 2026 r. BNP Paribas Bank Polska S.A. uruchomił kredyt inwestycyjny przeznaczony w głównej mierze na refinansowanie kredytu zaciągniętego przez Olivia Gate sp. z o.o. oraz J-Home S.A. (projekt Olivia Six) z ING Bankiem Śląskim S.A. Szczegóły umowy znajdują się w pkt. 11.12 Prospektu;
- w dniu 11 września 2026 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Olivia Prime B sp. z o.o. podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki z kwoty 5.000 PLN do kwoty 655.000 PLN – tj. o kwotę 650.000 PLN – poprzez utworzenie 13.000 nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 PLN każdy. Wszystkie udziały zostały objęte przez dotychczasowego jedynego wspólnika, Tonsa Commercial REI N.V. z siedzibą w Rotterdamie, który pokryje je wkładem pieniężnym w wysokości 65.000.000 PLN;
- w dniu 11 września 2026 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników TP3 sp. z o.o. podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki z kwoty 61.000 PLN do kwoty 151.000 PLN – tj. o kwotę 90.000 PLN – poprzez utworzenie 1.800 nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 PLN każdy. Wszystkie udziały zostały objęte przez dotychczasowego jedynego wspólnika, Tonsa Commercial REI N.V. z siedzibą w Rotterdamie, który pokryje je wkładem pieniężnym w wysokości 9.000.000 PLN;
- w dniu 14 września 2026 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Olivia XI sp. z o.o. podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki z kwoty 5.000 PLN do kwoty 200.000 PLN – tj. o kwotę 195.000 PLN – poprzez utworzenie 3.900 nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 PLN każdy. Wszystkie udziały

zostały objęte przez dotychczasowego jedynego wspólnika, Tonsa Commercial REI N.V. z siedzibą w Rotterdamie, który pokryje je wkładem pieniężnym w wysokości 15.000.000 PLN.

11.1.6. Ratingi kredytowe, które przyznano Poręczycielowi

Poręczycielowi nie przyznano, na żądanie lub we współpracy z Poręczycielem, żadnych ratingów kredytowych, jak również Poręczyciel nie ubiegał się, ani nie planuje ubiegać się o nadanie takich ratingów. W przypadku nadania Poręczycielowi ratingu kredytowego, Emitent poinformuje o tym fakcie w formie suplementu do Prospektu.

11.2. Ogólny zarys działalności Grupy Poręczyciela

Działalność Grupy prowadzona jest głównie w dwóch segmentach: (i) komercyjnym - polegającym na budowie, zarządzaniu obiektami biurowymi i czerpaniu korzyści z najmu oraz (ii) mieszkaniowym, w tym PRS – polegającym na budowie i sprzedaży nieruchomości mieszkalnych. 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, z czego własnością Grupy są budynki o łącznej powierzchni ok. 132 tys. m² GLA (uwzględniając sprzedaż projektu Olivia Star).

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 (bez uwzględnienia Olivia Star) na koniec czerwca 2026 r. wyniosła 16,71 EUR/ m^2 miesięcznie, co przewyższa średnią wartość miesięcznej stawki czynszu za najlepsze powierzchnie biurowe w Trójmieście, a średni okres najmu (WAULT) wynosił około 3,47 roku. Na koniec czerwca 2026 r. średnie wynajęcie wszystkich budynków wchodzących w skład kompleksu Olivia Centre (bez uwzględniania Olivia Star wynosiło 93,4%).

W Olivii Centre udało się osiągnąć 94% poziom najmu na koniec 2024 r. – był to rekord w historii Grupy. Poręczyciel oczekuje, że do końca 2026 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. m²)	17,4
Wartość bilansowa (mln EUR)	50,7
Finansowanie	Kredyt
Oddanie do użytkowania	IV kw. 2011
Poziom wynajmu (%)	98%
Liczba najemców	22
Certyfikat BREEAM	Very good



POINT & TOWER	
GLA (tys. m²)	24,4
Wartość bilansowa (mln EUR)	62,2
Finansowanie	Kredyt
Oddanie do użytkowania	IV kw. 2012
Poziom wynajmu (%)	96%
Liczba najemców	12
Certyfikat BREEAM	Very good



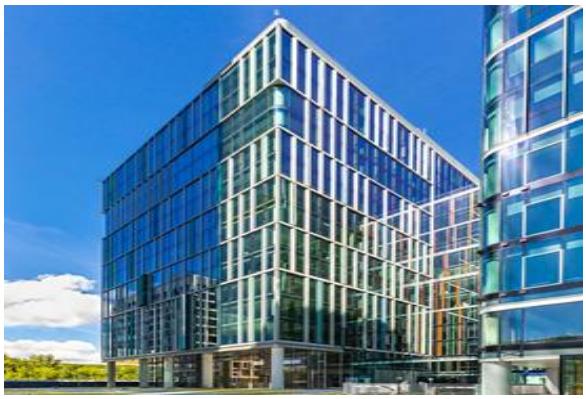
FOUR	
GLA (tys. m²)	15,2
Wartość bilansowa (mln EUR)	36,7
Finansowanie	Kredyt
Oddanie do użytkowania	II kw. 2014
Poziom wynajmu (%)	87%
Liczba najemców	25
Certyfikat BREEAM	Excellent



SIX	
GLA (tys. m²)	18,2
Wartość bilansowa (mln EUR)	49,9
Finansowanie	Kredyt
Oddanie do użytkowania	II kw. 2015
Poziom wynajmu (%)	89%
Liczba najemców	15
Certyfikat BREEAM	Excellent



PRIME A	
GLA (tys. m²)	29,4
Wartość bilansowa (mln EUR)	78,6
Finansowanie	Kredyt
Oddanie do użytkowania	III kw. 2018
Poziom wynajmu (%)	90%
Liczba najemców	16
Certyfikat BREEAM	Excellent



PRIME B	
GLA (tys. m²)	26,1
Wartość bilansowa (mln EUR)	67,5
Finansowanie	Kredyt
Oddanie do użytkowania	II kw. 2020
Poziom wynajmu (%)	97%
Liczba najemców	12
Certyfikat BREEAM (interim)	Excellent

Źródło: Spółka
**Dane w tabeli prezentowane są na koniec czerwca 2026 r.*

Segment mieszkaniowy, w tym PRS



SOPOT LEŚNA	
Adres	ul. Leśna 13, Sopot
Typ zabudowy	Mieszkaniowa
Liczba lokali	18
Powierzchnia użytkowa (m²)	1.341
Finansowanie	Kredyt (spłacony 03.2026)
Oddanie do użytkowania	II kw. 2026
Status sprzedaży	w realizacji



OLIVIA PULSE	
Adres	Al. Grunwaldzka 474, Gdańsk
Typ zabudowy	Apartamenty inwestycyjne
Liczba lokali	245
Powierzchnia użytkowa (m²)	7.427
Finansowanie	Kredyt (spłacony 07.2026)
Oddanie do użytkowania	III kw. 2026
Status sprzedaży	w realizacji
Certyfikat BREEAM	w przygotowaniu

Źródło: Spółka
**Dane w tabeli prezentowane są na koniec czerwca 2026 r.*

Od 2022 r. Grupa dywersyfikuje działalność o budynki mieszkaniowe.

Dodatkowo, od 2024 r., 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. W ramach obecnych planów, w perspektywie kilku lat, rozważana jest budowa projektów PRS lub biurowych o łącznej powierzchni kilkudziesięciu tysięcy metrów kwadratowych.

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

Projekt realizowany przez Materida sp. z o.o. (Olivia Pulse) zakłada realizację 245 apartamentów inwestycyjnych premium na sprzedaż. Pozwolenie na użytkowanie uzyskano we wrześniu 2026 r. Grupa w 2024 r. nabyła grunt w Sopocie i rozpoczęła realizację projektu deweloperskiego z 18 apartamentami mieszkaniowymi na sprzedaż (Sopot Leśna – projekt realizowany przez spółkę Olivia Home Leśna sp. z o.o.). Sprzedaż obu projektów indywidualnym inwestorom/klientom rozpoczęła się pod koniec 2024 r.

Olivia XI sp. z o.o. rozpoczęła realizację projektu Olivia 11; obecnie projekt jest w fazie projektowania oraz określania koncepcji biznesowej.

Ponadto, spółka TP3 sp. z o.o. planuje rozpoczęcie prac przygotowawczych do realizacji nowego projektu deweloperskiego. Została zawarta przedwstępna umowę zakupu nieruchomości w Gdańsku-Wrzeszcz – planowane zawarcie umowy przyrzeczonej to 2027 r.

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

Rozważane są również kolejne inwestycje w Trójmieście i okolicy.

Strategia Grupy

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 intensyfikacji projektów inwestycyjnych. Grupa konsekwentnie buduje swoją pozycję na rynku mieszkaniowym - w najbliższych latach planuje dynamicznie rozwijać segment mieszkaniowy, apartamentów inwestycyjnych, w tym PRS, w którym Grupa upatruje istotny potencjał do budowania wartości. 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.

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 r. W 2024 r. rozpoczęto realizację projektu deweloperskiego w Sopocie z 18 apartamentami na sprzedaż (Sopot Leśna) 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 lokalizacjach.

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 dotyczących budynków biurowych 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. Konsekwencją realizacji tego elementu strategii była sprzedaż 100% akcji w kapitale zakładowym spółki Olivia Star S.A., odpowiedzialnej za realizację projektu Olivia Star. Jednocześnie, w ramach transakcji zapewniono ciągłość operacyjną i spójność funkcjonowania kompleksu Olivia Centre - długoterminowe zarządzanie budynkiem Olivia Star oraz jego komercjalizacja pozostają w gestii spółek kontrolowanych przez Grupę Poręczyciela, a realizacja prac aranżacyjnych w budynku jest prowadzona przez ten sam podmiot, który obsługuje pozostałe obiekty w kompleksie. Takie ukształtowanie relacji po transakcji istotnie ogranicza ryzyko, że budynek Olivia Star stanie się wewnętrzną konkurencją dla pozostałych budynków wchodzących w skład Olivia Centre, i pozwala zachować korzyści wynikające z funkcjonowania kompleksu jako jednolitego centrum biznesowego. Priorytetem pozostaje efektywne wykorzystanie majątku, w konsekwencji atrakcyjne oferty sprzedaży całości lub części nieruchomości biurowych będą przez Grupę rozważane. Celem ewentualnych transakcji będzie optymalizacja aktywów, poprawa płynności oraz reinwestycja w bardziej rentowne obszary z uwzględnieniem możliwości zachowania spójności funkcjonowania kompleksu Olivia Centre.

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 uwzględnia 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 zdywersyfikowanego finansowania zewnętrznego, tj. obligacje oraz kredyty, przy jednoczesnym utrzymaniu bezpiecznych wskaźników zadłużenia Grupy.

W kolejnych okresach sprawozdawczych Grupa planuje:

- uzyskać ostateczny certyfikat BREEAM dla budynku Olivia Prime B z oceną co najmniej Excellent/celujący w wersji pełnej z uwzględnieniem aranżacji powierzchni najmu (w pełni wyposażone). Certyfikat będzie potwierdzeniem pomyślnego wdrożenia najlepszych praktyk wpływających na efektywność energetyczną w całym cyklu życia budynku, co przekłada się na jego stosunkowo niski operacyjny ślad węglowy,
- utrzymać średni poziom komercjalizacji na poziomie co najmniej 95% na koniec 2026 r.,
- pozyskać kolejne finansowanie w postaci zielonego kredytu na już prowadzone projekty biurowe Olivia Gate i/lub Olivia Six. Cel ten został już częściowo zrealizowany, umowa kredytowa zawarta z BNP Paribas Bank Polska S.A. jest zawarta w formule Green Loan, której rygorystyczne wymogi środowiskowe spełnia budynek

Olivia Six. Budynek Olivia Gate zostanie nią objęty po osiągnięciu efektywności energetycznej oczekiwanej przez Taksonomię UE dla zielonych budynków.

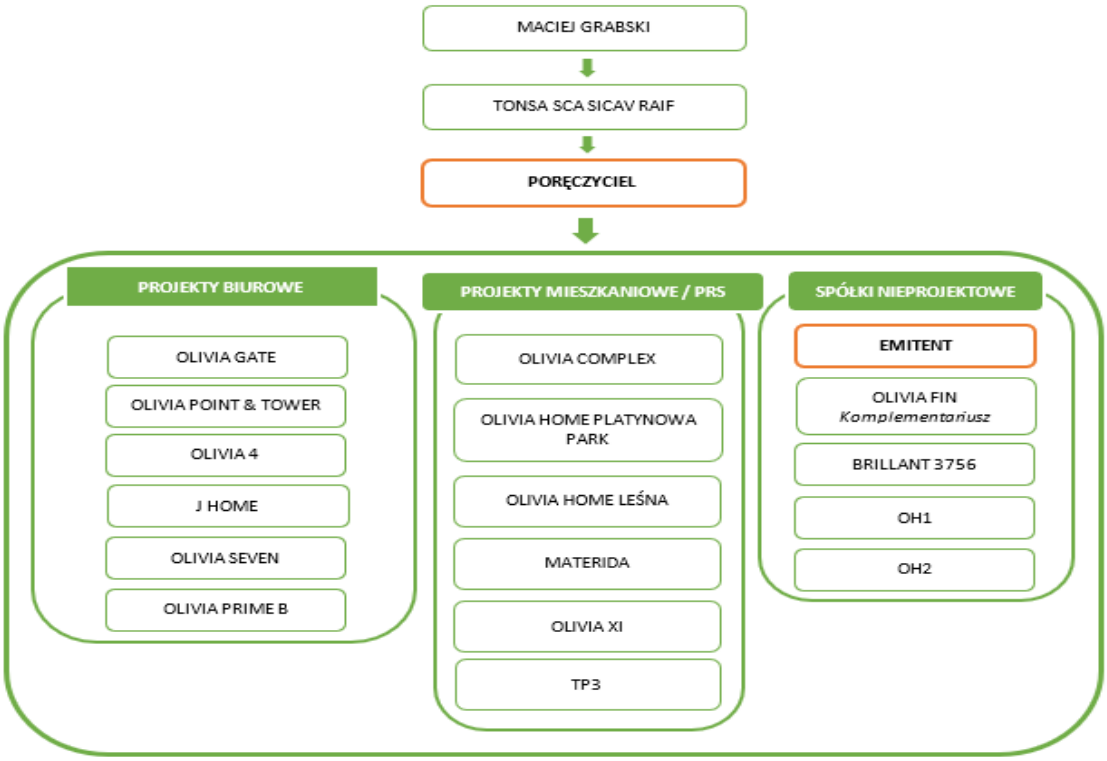
- zakup nowych działek pod nowe projekty deweloperskie przeznaczone do sprzedaży na rynku mieszkaniowym/PRS.

11.3. Struktura organizacyjna Grupy Poręczyciela

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 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. odpowiedzialna za przygotowanie projektów inwestycyjnych, w tym PRS, do sprzedaży, w ramach posiadanego banku ziemi pod przyszłe projekty deweloperskie,
- Olivia Home Leśna sp. z o.o. odpowiedzialna za realizację i sprzedaż mieszkań w projekcie deweloperskim w Sopocie – Sopot Leśna,
- Materida sp. z o.o. odpowiedzialna za realizację projektu Olivia Pulse – apartamenty inwestycyjne w sprzedaży;
- Olivia XI sp. z o.o. odpowiedzialna za przygotowanie projektu deweloperskiego Olivia 11 i docelową realizację i sprzedaż lokali w ramach tej inwestycji;
- TP3 sp. z o.o., która przygotowuje się do realizacji projektu deweloperskiego na sprzedaż w Gdańsku Wrzeszcz.

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,
- Brillant 3756 GmbH będąca spółką nieaktywną, w likwidacji,
- OH 1 sp. z o.o., która obecnie nie prowadzi działalności, przeznaczona do realizacji przyszłych inwestycji,
- OH 2 sp. z o.o., która obecnie nie prowadzi działalności, przeznaczona do realizacji przyszłych inwestycji.

11.4. Informacje o tendencjach Grupy Poręczyciela

11.4.1. Opis wszelkich istotnych niekorzystnych zmian w perspektywach Grupy Poręczyciela po 31 grudnia 2025 r.

Od daty bilansowej ostatniego zbadanego sprawozdania finansowego, tj. 31 grudnia 2025 r., w ocenie Grupy nie miały miejsca istotne niekorzystne zmiany w perspektywach Grupy Poręczyciela.

11.4.2. Opis znaczących zmian wyników finansowych Grupy Poręczyciela po 30 czerwca 2026 r.

Od daty bilansowej ostatniego sprawozdania finansowego, tj. 30 czerwca 2026 r., w ocenie Grupy nie miały miejsca znaczące zmiany wyników finansowych Grupy Poręczyciela.

11.5. Prognozy lub oszacowania zysków Grupy Poręczyciela

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

11.6. Ład korporacyjny Poręczyciela

Organem zarządzającym Poręczyciela jest zarząd składający się z Dyrektorów Zarządzających.

W skład zarządu Poręczyciela wchodzi 4 członków przedstawionych w poniższej tabeli.

Imiona i nazwisko	Funkcja	Adres miejsca zatrudnienia
Maciej Grabski	Dyrektor Zarządzający A	adres siedziby Poręczyciela
David Luksenburg	Dyrektor Zarządzający B	adres siedziby Poręczyciela
Markus Leininger	Dyrektor Zarządzający B	adres siedziby Poręczyciela
Jeroen E. Missaar	Dyrektor Zarządzający B	adres siedziby Poręczyciela

Źródło: Spółka

Żaden z ww. członków zarządu Poręczyciela nie wykonuje zadań poza przedsiębiorstwem Poręczyciela, mających istotne znaczenie dla Poręczyciela.

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

11.7. Historyczne i Śródroczne Informacje Finansowe Poręczyciela

Następujące dokumenty i informacje w nich zawarte:

1) 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. opublikowanego na stronie internetowej Emitenta pod linkiem: https://www.oliviacentre.com/wp-content/uploads/2026/05/TONSA-consoFS-2025-wer-PL.pdf;

2) 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 na stronie internetowej Emitenta pod linkiem: https://www.oliviacentre.com/wp-content/uploads/2026/05/Auditors-report-Tonsa-ver-PL.pdf;

3) Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Poręczyciela za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 r., stanowiące część raportu półrocznego Poręczyciela za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 r. i opublikowane na stronie internetowej Emitenta pod linkiem: https://www.oliviacentre.com/wp-content/uploads/2026/09/202606-Tonsa-NV-Raport-polroczny-POL-final.pdf;

zostały zamieszczone w Prospekcie przez odniesienie.

W okresie Historycznych Informacji Finansowych Poręczyciela oraz w roku 2026 Poręczyciel nie dokonywał zmiany dnia bilansowego.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Poręczyciela za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2025 r. zostało sporządzone zgodnie z MSSF oraz z częścią 9 księgi 2 niderlandzkiego kodeksu cywilnego i zbadane przez niezależnego biegłego rewidenta. Biegły rewident wydał opinię bez zastrzeżeń z jego badania w dniu 20 maja 2026 r., zgodnie z Niderlandzkimi Standardami Rewizji Finansowej.

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Poręczyciela za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 r. zostało sporządzone zgodnie z MSSF i nie zostało poddane badaniu ani przeglądowi przez niezależnego biegłego rewidenta.

Żadne informacje przedstawione w Prospekcie, inne niż informacje zawarte w Historycznych Informacjach Finansowych Poręczyciela, Śródrocznych Informacjach Finansowych Poręczyciela, Historycznych Informacjach Finansowych Emitenta i Śródrocznych Informacjach Finansowych Emitenta, nie zostały poddane badaniu ani przeglądowi przez biegłego rewidenta. Informacje takie zostały oznaczone jako „zarządcze". Informacji oznaczonych jako „zarządcze" nie należy traktować jako wskaźnika przeszłych lub przyszłych wyników operacyjnych Grupy Poręczyciela ani wykorzystywać w analizie działalności gospodarczej Grupy Poręczyciela w oderwaniu od sprawozdań finansowych oraz innych informacji finansowych zawartych w Prospekcie. Spółka umieściła te informacje w Prospekcie, ponieważ uważa, że mogą być pomocne dla Inwestorów przy ocenie działalności gospodarczej Grupy Poręczyciela.

Dane zamieszczone w HIF Poręczyciela i SIF Poręczyciela, jak również inne dane finansowe oraz operacyjne są podawane, o ile nie zaznaczono inaczej, w tysiącach euro (tys. EUR), jako walucie prezentacyjnej Grupy Poręczyciela. 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%.

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

1) Tłumaczenie przysięgłe na język polski skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Poręczyciela za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2026 r., stanowiącego część raportu rocznego Poręczyciela za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2026 r.;

2) Tłumaczenie przysięgłe na język polski sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Poręczyciela za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2026 r.;

3) Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Poręczyciela za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2027 r., stanowiące część raportu półrocznego Poręczyciela za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2027 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: https://oliviacentre[.]com/dla-inwestorow/sprawozdania-finansowe. Publikacja ww. informacji finansowych planowana jest w następujących datach: (i) w odniesieniu do informacji wskazanych w ppkt. 1) i 2) powyżej – 20 maja 2027 r., a (ii) w odniesieniu do informacji wskazanych w ppkt. 3) powyżej – 23 września 2027 r. Ewentualna informacja o zmianie ww. dat publikacji ww. informacji finansowych zostanie przez Emitenta przekazana do publicznej wiadomości w formie raportu bieżącego. Informacje finansowe wskazane w ppkt. 1) powyżej będą stanowić statutowe sprawozdanie finansowe Poręczyciela sporządzone zgodnie z odpowiednimi przepisami dotyczącymi sprawozdawczości finansowej obowiązującymi 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.

11.8. Znaczące zmiany w sytuacji finansowej Grupy Poręczyciela po 30 czerwca 2026 r.

Z zastrzeżeniem okoliczności wskazanych w pkt. 11.1.5 Prospektu, od daty bilansowej ostatniego sprawozdania finansowego, tj. 30 czerwca 2026 r., w ocenie Grupy nie miały miejsca znaczące zmiany w sytuacji finansowej Grupy Poręczyciela.

11.9. Główni akcjonariusze Poręczyciela

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

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) 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 Poręczycielem wynikają z przepisów bezwzględnie obowiązujących.

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

11.10. Istotne postępowania sądowe i arbitrażowe

Nie toczy się lub w okresie ostatnich 12 miesięcy poprzedzających Datę Prospektu nie toczyło się jakiekolwiek postępowanie przed organami rządowymi, sądowe, arbitrażowe lub administracyjne, które samodzielnie może mieć lub miało istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Grupy Poręczyciela. 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 Poręczyciela.

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

11.11. Konflikty interesów w Zarządzie Poręczyciela

Zgodnie z najlepszą wiedzą Poręczyciela, nie występują faktyczne ani potencjalne konflikty interesów pomiędzy interesami osobistymi członków zarządu Poręczyciela lub ich obowiązkami wobec innych podmiotów a ich obowiązkami wobec Poręczyciela.

11.12. Istotne umowy Grupy Poręczyciela

Poniżej zostały przedstawione istotne umowy zawarte przez Grupę Poręczyciela poza normalnym tokiem działalności, będące źródłem istotnych praw lub obowiązków Grupy Poręczyciela aktualnych na Datę Prospektu. Dokonując oceny umowy jako istotnej Poręczyciel: (i) stosował kryterium wartości pojedynczej umowy lub łącznej wartości umów zawieranych z tym samym podmiotem wynoszące co najmniej 10% kapitałów własnych Grupy Poręczyciela oraz (ii) uwzględnił umowy, które z uwagi na swój przedmiot mają szczególne znaczenie dla działalności Grupy Poręczyciela pomimo braku spełnienia kryterium wartościowego.

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

W dniu 3 listopada 2017 r. Olivia Point & Tower sp. z o.o. zawarła z Erste 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 ostateczny termin spłaty przypada w dniu 31 marca 2029 r. 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 zawarciem 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 udziałach 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, (vii) umowę podporządkowania wierzytelności Poręczyciela oraz określonych w Umowie spółek zależnych i podmiotów powiązanych, (viii) pełnomocnictwo do rachunków bankowych.

Na 31 lipca 2026 r. saldo zadłużenia z tytułu umowy wynosiło 35.971.133,12 EUR.

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 należnych 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 zmiennej 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 31 lipca 2026 r. saldo zadłużenia z tytułu umowy wynosiło 41.475.000 EUR.

Umowa kredytowa z dnia 15 lipca 2026 r. zawarta pomiędzy J-Home S.A oraz. Olivia Gate sp. z o.o. a BNP Paribas Bank Polska S.A.

W dniu 15 lipca 2026 r. J-Home S.A. oraz Olivia Gate sp. z o.o. zawarły z BNP Paribas Bank Polska S.A. umowę kredytu, na której podstawie bank udostępnił kredytobiorcom kredyt terminowy w maksymalnej wysokości równej niższej z następujących kwot: (i) 57.919.200 EUR oraz (ii) równej 60,00% wartości rynkowej nieruchomości Olivia Six i Olivia Gate. Kredyt został podzielony na transzę 1 w maksymalnej wysokości 29.608.800 EUR, udostępnianą J-Home S.A., oraz transzę 2 w maksymalnej wysokości 28.310.400 EUR, udostępnianą Olivia Gate sp. z o.o., przy czym kredytobiorcy ponoszą solidarną odpowiedzialność za zobowiązania wynikające z umowy. Przeznaczeniem kredytu jest w szczególności spłata istniejącego zadłużenia kredytobiorców wobec ING Banku Śląskiego S.A. z tytułu umowy kredytu z dnia 21 lutego 2017 r. oraz powiązanych transakcji zabezpieczających ryzyko stopy procentowej lub ryzyko walutowe, zapłata prowizji przygotowawczej, zasilenie rachunków rezerwy obsługi długu oraz spłata zadłużenia podporządkowanego wobec podmiotów z Grupy.

Kredyt jest spłacany w kwartalnych ratach zgodnie z harmonogramem oraz w końcowej racie balonowej. Ostateczny termin spłaty przypada 60 miesięcy po pierwszym dniu wypłaty, nie później jednak niż 15 września 2031 r. Kredyt jest oprocentowany według zmiennej stopy procentowej równej EURIBOR 3M, powiększonej o marżę, której wysokość zależy od spełnienia warunków przewidzianych umową.

Warunkiem uruchomienia kredytu było spełnienie warunków zawieszających określonych w umowie, w szczególności ustanowienie zabezpieczeń, dostarczenie dokumentacji korporacyjnej, finansowej, podatkowej i dotyczącej nieruchomości oraz zawarcie umów zabezpieczających ryzyko stopy procentowej w odniesieniu do co najmniej 70% ekspozycji każdej transzy.

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

Umowa przewiduje m.in. następujące zabezpieczenia: (i) hipotekę umowną łączną na nieruchomościach Olivia Six i Olivia Gate, z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, do kwoty 86.878.800 EUR, (ii) pełnomocnictwa do rachunków bankowych każdego kredytobiorcy, (iii) przelew na zabezpieczenie praw z dokumentów projektu, w tym umów najmu, gwarancji najemców, umów ubezpieczenia i umów zarządzania, (iv) zastawy rejestrowe

i finansowe na wierzytelnościach z rachunków bankowych, (v) zastawy rejestrowe i finansowe lub zwykłe na wszystkich akcjach i udziałach w kapitale zakładowym kredytobiorców, (vi) zastawy rejestrowe na zbiorach rzeczy ruchomych i praw majątkowych wchodzących w skład przedsiębiorstw kredytobiorców, (vii) oświadczenia kredytobiorców oraz ich akcjonariusza lub wspólnika o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 KPC, (viii) podporządkowanie wierzytelności podmiotów z Grupy oraz (ix) depozyty na rachunkach rezerwy obsługi długu.

Na 31 lipca 2026 r. saldo zadłużenia z tytułu umowy wynosiło (i) 29.608.800 EUR – w stosunku do J. Home S.A., oraz (ii) 28.310.400 EUR – w stosunku do Olivia Gate sp. z o.o.

Umowa nieodnawialnego kredytu konsorcjalnego z dnia 23 grudnia 2025 r. zawarta pomiędzy Olivia 4 S.A. a Bankiem Ochrony Środowiska S.A. oraz SGB-Bank S.A.

W dniu 23 grudnia 2025 r. Olivia 4 S.A. zawarła z Bankiem Ochrony Środowiska S.A., działającym również jako bank inicjujący i administrator zabezpieczeń, oraz SGB-Bank S.A. umowę nieodnawialnego kredytu konsorcjalnego. Na podstawie umowy banki udostępniły spółce kredyt inwestycyjny w maksymalnej wysokości 19,5 mln EUR, z czego udział Banku Ochrony Środowiska S.A. wynosi 12,5 mln EUR, a udział SGB-Bank S.A. 7 mln EUR. Przeznaczeniem kredytu jest refinansowanie kredytu zaciągniętego przez Olivia 4 S.A. w Banku Millennium S.A., pokrycie kosztów refinansowania oraz, w przypadku powstania nadwyżki, zwrot na rachunek bieżący kredytobiorcy.

Spłata kredytu następuje w kwartalnych ratach zgodnie z harmonogramem oraz końcowej racie balonowej. Od 2031 r. umowa przewiduje również mechanizm cash sweep, zgodnie z którym 75% nadwyżki finansowej przeznaczane jest na obowiązkową wcześniejszą spłatę kredytu, a 25% pozostaje na potrzeby projektu lub sponsora. Ostateczny termin spłaty przypada na 22 grudnia 2040 r. Kredyt jest oprocentowany według zmiennej stopy procentowej równej EURIBOR 3M, powiększonej o marżę.

Warunkiem uruchomienia kredytu było spełnienie warunków określonych w umowie, związanych w szczególności z ustanowieniem zabezpieczeń, złożeniem oświadczeń o poddaniu się egzekucji, złożeniem wniosków o wpis hipoteki i zastawów rejestrowych, otwarciem wymaganych rachunków projektu oraz przedstawieniem dokumentów dotyczących sytuacji prawnej i podatkowej kredytobiorcy.

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

Umowa przewiduje m.in. następujące zabezpieczenia: (i) hipotekę umowną na nieruchomości położonej w Gdańsku przy Al. Grunwaldzkiej 472B, do kwoty 39 mln EUR, docelowo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, równym z hipoteką zabezpieczającą pożyczkę hipoteczną udzieloną przez Bank Ochrony Środowiska S.A., (ii) zastawy rejestrowe i finansowe na wierzytelnościach z rachunków bankowych kredytobiorcy, (iii) pełnomocnictwa do rachunków bankowych, (iv) zastawy rejestrowe i finansowe na 100% obecnych i przyszłych akcji Olivia 4 S.A., (v) przelew wierzytelności z umów najmu wraz z prawami z gwarancji i kaucji najemców, (vi) cesję praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości, (vii) cesję wierzytelności z dokumentacji projektowej, (viii) oświadczenia kredytobiorcy i zastawcy o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 Kodeksu postępowania cywilnego oraz (ix) weksle własne in blanco wraz z deklaracjami wekslowymi.

Tego samego dnia Olivia 4 S.A. zawarła z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowę kredytu nieodnawialnego w formie pożyczki hipotecznej w maksymalnej wysokości 2,409 mln EUR, jednak w związku z tym, że umowa kredytu opiewa na kwotę istotnie niższą od progu istotności, to nie jest przez Spółkę traktowana jako umowa istotna.

Na 31 lipca 2026 r. saldo zadłużenia z tytułu umowy wynosiło 21.814.144,70 EUR.

Umowa kredytowa z dnia 18 listopada 2025 r. zawarta pomiędzy Olivia Prime B sp. z o.o. a Norddeutsche Landesbank – Girozentrale

W dniu 18 listopada 2025 r. Olivia Prime B sp. z o.o. zawarła z Norddeutsche Landesbank – Girozentrale umowę kredytu terminowego dotyczącą nieruchomości biurowej Olivia Prime B w Gdańsku. Na podstawie umowy bank udostępnił spółce kredyt w maksymalnej wysokości równej najniższej z następujących wartości: (a) 39 mln EUR, (b) 60% wartości rynkowej nieruchomości oraz (c) kwoty odpowiadającej prognozowanemu wskaźnikowi Debt Yield na poziomie 9,25%. Przeznaczeniem kredytu jest spłata w całości zadłużenia wobec Alior Bank S.A. z tytułu umowy kredytu z dnia 19 czerwca 2019 r. oraz powiązanych transakcji zabezpieczających, finansowanie opłat

związanych z nowym kredytem oraz finansowanie ogólnych celów korporacyjnych kredytobiorcy, w tym spłaty pożyczek podporządkowanych i udzielania pożyczek podmiotom powiązanym.

Kredyt jest spłacany w kwartalnych ratach kapitałowych oraz w końcowej racie balonowej obejmującej pozostałe saldo. Ostateczny termin spłaty przypada w piątą rocznicę dnia uruchomienia kredytu. Kredyt jest oprocentowany według zmiennej stopy procentowej równej EURIBOR 3M, powiększonej o marżę.

Warunkiem uruchomienia kredytu było spełnienie warunków zawieszających określonych w umowie, obejmujących w szczególności przedstawienie dokumentów korporacyjnych, finansowych, podatkowych i dotyczących nieruchomości, ustanowienie zabezpieczeń, dostarczenie promesy spłaty i zwolnienia dotychczasowych zabezpieczeń przez Alior Bank S.A., przedstawienie wyceny nieruchomości i raportu due diligence oraz wykazanie zgodności ze wskaźnikami finansowymi określonymi w umowie.

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

Umowa przewiduje m.in. następujące zabezpieczenia: (i) hipotekę umowną na nieruchomości Olivia Prime B z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, do kwoty stanowiącej 150% maksymalnej kwoty kredytu, tj. 58,5 mln EUR, (ii) zastawy rejestrowe i finansowe na rachunkach bankowych kredytobiorcy, (iii) pełnomocnictwo do rachunków bankowych wraz z prawem ich blokowania, (iv) zastawy rejestrowe i finansowe na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym kredytobiorcy, (v) przelew na zabezpieczenie praw z umów ubezpieczenia, umów najmu, gwarancji najemców, umów zarządzania nieruchomością i aktywami oraz gwarancji budowlanych, (vi) zastaw pod prawem niemieckim na wierzytelnościach kredytobiorcy z umowy zabezpieczającej ryzyko stopy procentowej, (vii) oświadczenia kredytobiorcy i wspólnika o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 KPC oraz (viii) podporządkowanie i przelew na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu zadłużenia wewnątrzgrupowego.

Na 31 lipca 2026 r. saldo zadłużenia z tytułu umowy wynosiło 38.805.000 EUR.

Umowa sprzedaży przez Poręczyciela wszystkich akcji w kapitale zakładowym Olivia Star S.A.

W dniu 2 lipca 2026 r. Poręczyciel zawarł z Bau Holding Beteiligungs GmbH („Kupujący") przyrzeczoną umowę sprzedaży przez Poręczyciela wszystkich akcji w kapitale zakładowym Olivia Star S.A. („Akcje") będącej właścicielem nieruchomości obejmującej budynek Olivia Star („Nieruchomość") („Umowa"). Umowa Przyrzeczona została zawarta w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży Akcji zawartej przez Poręczyciela z Kupującym w dniu 27 marca 2026 r. („Umowa Przedwstępna").

Własność Akcji została przeniesiona przez Poręczyciela na Kupującego z chwilą wpisu Kupującego do rejestru akcjonariuszy prowadzonego dla Olivia Star.

Cena sprzedaży Akcji wyniosła 32.274.811,33 EUR. Cena ta będzie podlegała rekalkulacji w związku z planowaną spłatą przez Kupującego zadłużenia wynikającego z obligacji wyemitowanych przez Olivia Star. Umowa Przedwstępna i Umowa Przyrzeczona przewidują także mechanizm warunkowego wzrostu ceny sprzedaży (earn-out) w latach 2026-2032 o maksymalną kwotę 12 mln EUR.

W Umowie Przyrzeczonej strony zmieniły zasady prawa pierwszeństwa nabycia akcji Olivia Star lub Nieruchomości, uregulowane w Umowie Przedwstępnej, w przypadku ich sprzedaży przez Kupującego osobie trzeciej, innej niż podmiot powiązany z Kupującym, w taki sposób, że prawo pierwszeństwa nie ma zastosowani do transakcji związanych zaspokojeniem kredytodawców Olivia Star.

W związku z zamknięciem transakcji zawarte zostały również umowy pomiędzy Olivia Star S.A. a spółkami powiązanymi z Poręczycielem dotyczące zarządzania Nieruchomością, zarządzania wykonywaniem prac adaptacyjnych oraz zarządzania usługami najmu powierzchni w Nieruchomości, tj. odpowiednio Property Management Agreement, Fit-out Management Agreement oraz Leasing Management Agreement. Umowy te weszły w życie w dniu zawarcia Umowy Przyrzeczonej i zostały zawarte na okres 7 lat, z możliwością ich przedłużenia przez strony. W ocenie Poręczyciela ich wykonywanie będzie miało istotne znaczenie dla uzyskania dodatkowych płatności w ramach mechanizmu earn-out.

W dniu zawarcia Umowy Przyrzeczonej zawarta została ponadto umowa indemnifikacji dotycząca określonych ryzyk podatkowych i innych ryzyk związanych z Olivia Star S.A. w okresie poprzedzającym zamknięcie transakcji. Na podstawie tej umowy Poręczyciel zobowiązał się, na zasadach w niej określonych, do zwolnienia Kupującego z odpowiedzialności oraz pokrycia ewentualnych zobowiązań Olivia Star S.A., w tym zobowiązań i zaległości podatkowych, odsetek oraz sankcji odnoszących się do okresu sprzed zamknięcia transakcji.

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

12. ZABEZPIECZENIE OBLIGACJI

12.1. Charakter i zakres zabezpieczenia Obligacji

Na podstawie Umowy Administrowania Zabezpieczeniami, Administrator Zabezpieczeń został ustanowiony administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji 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. Emitent nie jest uprawniony do jednostronnej zmiany Podstawowych Warunków Emisji Obligacji w zakresie wskazania podmiotu pełniącego w odniesieniu do Obligacji funkcję administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach.

Zabezpieczeniem Obligacji będzie udzielone przez Poręczyciela na rzecz Administratora Zabezpieczeń (łącznie dla wszystkich Obligacji emitowanych w ramach Programu) poręczenie (w rozumieniu art. 876 Kodeksu Cywilnego) za wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta z tytułu Obligacji („**Poręczenie**"). Poręczenie zabezpieczać będzie wszelkie wierzytelności pieniężne Obligatariuszy z tytułu Obligacji, w szczególności wierzytelności Obligatariuszy o zapłatę przez Emitenta Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, Premii, odsetek za opóźnienie, jak również wierzytelności o zapłatę przez Emitenta kosztów związanych z dochodzeniem wierzytelności pieniężnych z tytułu Obligacji – w tym wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń zapłaconego przez Obligatariuszy zgodnie z Umową Administrowania Zabezpieczeniami.

Szczegółowe warunki udzielenia Poręczenia zostały określone w pkt. 14 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji i przewidują m.in., że:

- Poręczenie zostanie udzielone 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, która to umowa zostanie zawarta do dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów na Obligacje pierwszej serii emitowanej w ramach Programu;
- Poręczenie zostanie udzielone do łącznej kwoty wynoszącej 150% wartości nominalnej Obligacji wyemitowanych i nieumorzonych w ramach Programu, tj. nie więcej niż 225.000.000 PLN (dwieście dwadzieścia pięć milionów złotych) lub równowartość tej kwoty wyrażona w euro;
- 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 2042 r.;
- 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, 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 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 2042 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.

W przypadku, gdy w okresie ważności Prospektu nastąpi połączenie Poręczyciela z podmiotem innym niż Emitent, w drodze przejęcia Poręczyciela przez taki podmiot lub w drodze zawiązania nowej spółki, Emitent przekaże informację w tym przedmiocie do publicznej wiadomości w formie suplementu do Prospektu.

Poręczenie wygaśnie, a Obligacje staną się Obligacjami niezabezpieczonymi, w przypadku połączenia Poręczyciela z Emitentem w drodze przejęcia Poręczyciela przez Emitenta lub w drodze zawiązania nowej spółki. W takim przypadku Obligacje odpowiednio staną się Obligacjami niezabezpieczonymi lub będą emitowane jako Obligacje niezabezpieczone. W przypadku wystąpienia ww. zdarzenia w okresie ważności Prospektu, Emitent przekaże informację w tym przedmiocie do publicznej wiadomości w formie suplementu do Prospektu; ponadto, w przypadku wyemitowania Obligacji w ramach Programu i wprowadzenia ich do obrotu w ASO, Emitent będzie zobowiązany do przekazania takiej informacji w formie raportu bieżącego zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 2) Załącznika nr 4 do Regulaminu ASO.

12.2. Dokumenty Zabezpieczeń

Umowa Administrowania Zabezpieczeniami stanowi załącznik nr 15.4 do Prospektu.

Umowa Poręczenia (z zastrzeżeniem jej anonimizacji) zostanie opublikowana na stronie internetowej Emitenta do dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów na Obligacje pierwszej serii emitowanej w ramach Programu.

13. DOSTĘPNE DOKUMENTY

Od dnia opublikowania Prospektu, w okresie jego ważności, Prospekt wraz z ewentualnymi suplementami oraz komunikatami aktualizującymi do Prospektu, Ostateczne Warunki Emisji danej serii Obligacji, dokumenty wniesione do Prospektu przez odniesienie, jak również Statut, będą udostępnione do publicznej wiadomości w formie elektronicznej na stronie internetowej Emitenta. Potencjalny inwestor jest uprawniony do żądania dostarczenia mu nieodpłatnie egzemplarza Prospektu w formacie elektronicznym przez Emitenta lub Firmę Inwestycyjną.

14. DEFINICJE

Administrator Zabezpieczeń	Gessel Trust Services sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Sienna 39 / XV piętro, 00-121 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: 0000734049, która na podstawie Umowy Administrowania Zabezpieczeniami pełni w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Poręczenia funkcję administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach;
Agent Emisji	Firma Inwestycyjna, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Emisji 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 na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Technicznego funkcję pośrednika technicznego w rozumieniu Regulaminu KDPW;
Alternatywny System Obrotu, ASO	alternatywny system obrotu prowadzony przez GPW w ramach systemu Catalyst;
Cena Emisyjna	określona w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji cena emisyjna Obligacji danej serii;
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 Agenta Technicznego lub Pośrednika Rejestracyjnego) lub Ewidencji (w przypadku Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Emisji);
Dzień Płatności Odsetek	ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
Dzień Wcześniejszego Wykupu	odpowiednio (i) dzień natychmiastowego wykupu Obligacji ustalony zgodnie z pkt. 11.1 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji, (ii) dzień Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza ustalony zgodnie z pkt. 11.2 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji lub (iii) dzień Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta ustalony zgodnie z pkt. 11.3 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. *European Securities and Markets Authority*);

Ewidencja	ewidencja osób uprawnionych z Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta 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 jednostkowe informacje finansowe Emitenta za rok obrotowy trwający od 1 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r.;
Historyczne Informacje Finansowe Poręczyciela, HIF Poręczyciela	historyczne skonsolidowane informacje finansowe Poręczyciela za rok obrotowy trwający od 1 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 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 wartościowym 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 służąca 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 (UE) 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 15.3 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 15.2 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, Podmiot Zabezpieczający	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	VI program emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych obligacji nie wyższej niż 150.000.000 PLN lub równowartość tej kwoty wyrażona w euro, ustanowiony na podstawie uchwały nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 26 sierpnia 2026 r.;
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 07 maja 2026 r., z późniejszymi zmianami);
Regulamin KDPW	regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie (stan prawny na dzień 9 lutego 2026 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 Regulaminu KDPW, rejestr osób obejmujących Obligacje danej serii;
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. 11.3 Prospektu tj. Emitent, "Olivia Gate" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, "Olivia Point&Tower" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, "Olivia 4" 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, Olivia Home Platynowa Park spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Olivia XI spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, TP3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Brillant 3756. GmbH, OH 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, OH 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.
Statut	statut Spółki;
Stopa Bazowa	ustalona zgodnie z pkt. 13.5.1 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji i wskazana w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji o oprocentowaniu zmiennym stopa bazowa mająca zastosowanie do obliczenia odsetek od tych Obligacji danej serii;
Szczegółowe Zasady Działania KDPW	Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych (stan prawny na dzień 09 lutego 2026 r., z późniejszymi zmianami);
Śródroczne Informacje Finansowe Emitenta, SIF Emitenta	śródroczne jednostkowe informacje finansowe Emitenta za okres 6 miesięcy trwający od 1 stycznia 2026 r. do 30 czerwca 2026 r.;
Śródroczne Informacje Finansowe Poręczyciela, SIF Poręczyciela	śródroczne skonsolidowane informacje finansowe Poręczyciela za okres 6 miesięcy trwający od 1 stycznia 2026 r. do 30 czerwca 2026 r.;
UE	Unia Europejska;
Umowa Administrowania Zabezpieczeniami	zawarta pomiędzy Emitentem a Administratorem Zabezpieczeń umowa o pełnienie funkcji administratora zabezpieczeń z dnia 28 sierpnia 2026 r., której kopia stanowi załącznik nr 15.4 do Prospektu;
Umowa Poręczenia	zawarta pomiędzy Poręczycielem a Administratorem Zabezpieczeń umowa stanowiąca podstawę udzielenia Poręczenia;

Ustawa o Biegłych Rewidentach	ustawa z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym;
Ustawa o Nadzorze Makroostrożnosciowym	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, przy czym KNF zatwierdziła Prospekt wyłącznie jako spełniający standardy kompletności, zrozumiałości i spójności nałożone Rozporządzeniem Prospektowym, a zatwierdzenia Prospektu przez KNF nie należy traktować jako zatwierdzenia Emitenta lub jakości papierów wartościowych, które są przedmiotem Prospektu;
Zgromadzenie Obligatariuszy	zgromadzenie Obligatariuszy danej serii Obligacji zwoływane oraz przeprowadzane zgodnie z zasadami określonymi w Warunkach Emisji.

15. ZAŁĄCZNIKI

15.1 Uchwała Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta ws. ustanowienia Programu

Uchwała nr 2
Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Olivia Fin spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. z siedzibą w Gdańsku
z dnia 26 sierpnia 2026 r.
w sprawie ustanowienia w Spółce VI 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 VI 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 nieumorzonych 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.

15.2 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 Datę Prospektu 500.000 PLN (pięćset tysięcy złotych), wpłaconym w całości, dla której prowadzona jest strona internetowa pod adresem: https://www[.]oliviacentre[.]com („**Emitent**" lub „**Spółka**") w jednej lub większej liczbie serii w ramach VI Programu Emisji Obligacji do maksymalnej łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych 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 Gessel Trust Services sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Sienna 39 / XV piętro, 00-121 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: 0000734049, 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 na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Emisji 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 na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Agenta Technicznego 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 określane jest Oprocentowanie Obligacji danej serii o Oprocentowaniu zmiennym, 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. „**Dozwolona Dywidenda**" oznacza wypłatę dokonywaną przez Poręczyciela na rzecz któregokolwiek z akcjonariuszy Poręczyciela z tytułu uczestnictwa w spółce Poręczyciela (w szczególności z tytułu wypłaty zysku (dywidendy) lub zaliczki na poczet zysku (dywidendy), jak również umorzenia akcji lub udziałów lub nabycia akcji lub udziałów własnych):

a) w wysokości nieprzekraczającej łącznie z innymi wypłatami dokonanymi w ramach Dozwolonej Dywidendy w danym roku obrotowym kwoty 10 000 000 EUR (dziesięć milionów euro) powiększonej o kwotę stanowiącą nie więcej niż 75% środków pieniężnych netto uzyskanych przez Grupę Poręczyciela w danym roku obrotowym ze zbycia Projektów, nieruchomości lub innych aktywów trwałych, rozumianych jako środki pieniężne uzyskane z takiego zbycia pomniejszone o:

   i. koszty i podatki, które podmiot z Grupy Poręczyciela poniósł lub zobowiązany jest ponieść w związku z takim zbyciem oraz

   ii. kwoty przeznaczone na obowiązkową spłatę zadłużenia finansowego udzielonego przez podmiot spoza Grupy Poręczyciela, które jest zabezpieczone na zbywanym aktywie lub którego obowiązek spłaty w związku ze zbyciem danego aktywa wynika z dokumentacji tego zadłużenia finansowego

albo

b) w dowolnej wysokości, jeżeli w chwili podejmowania przez właściwy organ Poręczyciela decyzji w przedmiocie takiej wypłaty akcje Poręczyciela dopuszczone są do obrotu zorganizowanego;

1.1.11. „**Dozwolone Rozporządzenie**" oznacza:

a) Rozporządzenie dokonywane na warunkach rynkowych w ramach normalnej działalności Grupy Poręczyciela związanej z realizacją projektów deweloperskich (w tym na podstawie art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych),

b) Rozporządzenie dokonywane w zamian za środki pieniężne w wysokości lub inne aktywa (w tym także udziały lub akcje otrzymane w zamian za wnoszony aport) o wartości równej wartości rynkowej składników majątkowych będących przedmiotem Rozporządzenia,

c) Obciążanie składników majątkowych w związku z pozyskaniem finansowania dla działalności Grupy Poręczyciela lub zbyciem przez podmiot z Grupy Poręczyciela Projektu, nieruchomości lub innych aktywów trwałych;

1.1.12. „**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);

1.1.13. „**Dzień Płatności**" oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;

1.1.14. „**Dzień Płatności Odsetek**" oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;

1.1.15. „**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;

1.1.16. „**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 lub wcześniej niż najwcześniejszy dzień ustalenia praw dopuszczalny zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa lub Regulacjami KDPW, Dniem Ustalenia Praw będzie odpowiednio najpóźniejszy lub najwcześniejszy możliwy dzień ustalony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa lub Regulacjami KDPW;

1.1.17. „**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 lub wcześniej niż najwcześniejszy Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania dopuszczalny zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa lub Regulacjami KDPW lub Regulacjami Catalyst, Dniem Ustalenia Stawki Oprocentowania będzie odpowiednio najpóźniejszy lub najwcześniejszy możliwy dzień ustalony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa lub Regulacjami KDPW lub Regulacjami Catalyst;

1.1.18. „**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;

1.1.19. „**Dzień Wykupu**" oznacza dzień wskazany w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji jako termin wykupu (zapadalności) tych Obligacji;

1.1.20. „**Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań**" ma znaczenie nadane w pkt. 11.2.5 lit. a) Podstawowych Warunków Emisji;

1.1.21. „**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 Datę Prospektu 500.000 PLN (pięćset tysięcy złotych), wpłaconym w całości, dla której prowadzona jest Strona Internetowa Emitenta;

1.1.22. „**EUR**" lub „**euro**" oznacza jednostkę walutową wprowadzoną na początku trzeciego etapu Europejskiej Unii Gospodarczej i Walutowej na mocy Traktatu ustanawiającego Wspólnotę Europejską;

1.1.23. „**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;

1.1.24. „**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;

1.1.25. „**GPW**" oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;

1.1.26. „**Grupa Poręczyciela**" oznacza Poręczyciela wraz ze spółkami zależnymi Poręczyciela w rozumieniu MSSF;

1.1.27. „**KDPW**" oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. oraz, o ile z kontekstu nie wynika inaczej, system depozytowy prowadzony przez tę spółkę;

1.1.28. „**Kodeks Cywilny**" oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny;

1.1.29. „**Kodeks postępowania cywilnego**" oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego;

1.1.30. „**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;

1.1.31. „**Korekta**" oznacza określone zgodnie z pkt. 13.7.6 Podstawowych Warunków Emisji wartość lub działanie, które jest stosowane, aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji danej serii o Oprocentowaniu zmiennym wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym;

1.1.32. „**Kwota Odsetek**" oznacza kwotę odsetek od Obligacji danej serii obliczaną i należną zgodnie z pkt. 13 Podstawowych Warunków Emisji;

1.1.33. „**Kwota Wykupu**" oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji danej serii na dany Dzień Płatności;

1.1.34. „**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;

1.1.35. „**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);

1.1.36. „**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;

1.1.37. „**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;

1.1.38. „**Obowiązkowa Amortyzacja**" ma znaczenie nadane w pkt. 12 Podstawowych Warunków Emisji;

1.1.39. „**Odsetki**" oznacza należne Obligatariuszom świadczenie okresowe z tytułu Obligacji;

1.1.40. „**Ogłoszenie Braku Reprezentatywności**" oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że wskaźnik referencyjny, na podstawie którego ustalane jest Oprocentowanie dla Obligacji danej serii o Oprocentowaniu zmiennym, 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;

1.1.41. „**Ogłoszenie Końca Publikacji**" oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że wskaźnik referencyjny, na podstawie którego ustalane jest Oprocentowanie dla Obligacji danej serii o Oprocentowaniu zmiennym, 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;

1.1.42. „**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;

1.1.43. „**Okres Opóźnienia w Powiadomieniu**" ma znaczenie nadane w pkt. 11.2.5 lit. e) Podstawowych Warunków Emisji;

1.1.44. „**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;

1.1.45. „**Ostateczne Warunki Emisji danej serii Obligacji**" oznacza ostateczne warunki emisji sporządzone przez Emitenta dla Obligacji danej serii zgodnie z wzorem stanowiącym Załącznik nr 15.3 do Prospektu;

1.1.46. „**Oświadczenie Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji**" ma znaczenie nadane w pkt. 14.7 Podstawowych Warunków Emisji;

1.1.47. „**Oświadczenie Zgodności**" ma znaczenie nadane w pkt. 16.2 Podstawowych Warunków Emisji;

1.1.48. „**PLN**" lub „**złoty**" oznacza polski złoty, tj. oficjalny środek płatniczy w Rzeczpospolitej Polskiej zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o denominacji złotego;

1.1.49. „**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;

1.1.50. „**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;

1.1.51. „**Podmiot z Grupy Poręczyciela**" oznacza podmiot wchodzący w skład Grupy Poręczyciela;

1.1.52. „**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 jest GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie;

1.1.53. „**Poręczenie**" ma znaczenie nadane w pkt. 14.2 Podstawowych Warunków Emisji;

1.1.54. „**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, przy czym w przypadku połączenia Poręczyciela z inną spółką w drodze przejęcia Poręczyciela przez tę spółkę lub zawiązanie nowej spółki, za Poręczyciela będzie uznawana spółka przejmująca lub spółka nowo zawiązana, która w wyniku sukcesji uniwersalnej wstąpiła we wszystkie prawa i obowiązki Tonsa Commercial REI N.V. (w tym prawa i obowiązki z tytułu Poręczenia);

1.1.55. „**Pośrednik Rejestracyjny**" oznacza firmę inwestycyjną, która na podstawie zawartej z Emitentem umowy pełni w odniesieniu do Obligacji danej serii emitowanych z udziałem Pośrednika Rejestracyjnego funkcję pośrednika rejestracyjnego w rozumieniu Regulaminu KDPW;

1.1.56. „**Prawo Restrukturyzacyjne**” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne;

1.1.57. „**Prawo Upadłościowe**” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe;

1.1.58. „**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;

1.1.59. „**Program**” oznacza ustanowiony przez Emitenta na podstawie Uchwały o Programie VI Program Emisji Obligacji o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych obligacji nie wyższej niż 150.000.000 PLN (sto pięćdziesiąt milionów złotych) lub równowartość tej kwoty wyrażona w EUR;

1.1.60. „**Projekt**” oznacza realizowane przez Grupę Poręczyciela projekty nieruchomościowe, w szczególności realizowane na Datę Prospektu projekty nieruchomościowe komercyjne o nazwach Olivia Gate, Olivia Point&Tower, Olivia Four, Olivia Six, Olivia Prime A oraz Olivia Prime B;

1.1.61. „**Prospekt**” oznacza zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego prospekt podstawowy sporządzony przez Spółkę w związku z prowadzonymi w ramach Programu ofertami publicznymi Obligacji i ubieganiem się o wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO, wraz z suplementami i komunikatami aktualizującymi do Prospektu;

1.1.62. „**Przypadek Naruszenia**” ma znaczenie nadane w pkt. 11.2.2;

1.1.63. „**Rachunek Obligacji**” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy lub Rejestr Sponsora Emisji;

1.1.64. „**Rachunek Papierów Wartościowych**” oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;

1.1.65. „**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie;

1.1.66. „**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;

1.1.67. „**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;

1.1.68. „**Regulamin ASO**” oznacza Regulamin alternatywnego systemu obrotu (stan prawny na dzień 07 maja 2026 r., z późniejszymi zmianami);

1.1.69. „**Regulamin KDPW**” oznacza Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie (stan prawny na dzień 9 lutego 2026 r., z późniejszymi zmianami);

1.1.70. „**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;

1.1.71. „**Rozporządzenie**” oznacza dokonywane w ramach pojedynczej lub kilku powiązanych ze sobą transakcji rozporządzenie składnikami majątkowymi o wartości przekraczającej 5,00% kapitałów własnych Grupy Poręczyciela, z zastrzeżeniem, że Rozporządzenia nie stanowi rozporządzenie środkami pieniężnymi poprzez udzielenie podmiotowi trzeciemu finansowania dłużnego;

1.1.72. „**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;

1.1.73. „**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;

1.1.74. „**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. 13.7.1 Podstawowych Warunków Emisji i wskazaną w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji o Oprocentowaniu zmiennym stopę bazową, mającą zastosowanie do obliczenia Oprocentowania dla Obligacji danej serii o Oprocentowaniu zmiennym;

1.1.76. „**Strona Internetowa Emitenta**” oznacza stronę internetową pod adresem 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 09 lutego 2026 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 26 sierpnia 2026 r. w sprawie ustanowienia w Spółce VI 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 28 sierpnia 2026 r., której kopia stanowi Załącznik nr 15.4 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. „**Wierzytelności z Obligacji**" oznacza wszelkie wierzytelności pieniężne Obligatariuszy z tytułu Obligacji, w szczególności wierzytelności Obligatariuszy o zapłatę przez Emitenta Kwoty Wykupu i Kwoty Odsetek, Premii, odsetek za opóźnienie, jak również wierzytelności o zapłatę przez Emitenta kosztów związanych z dochodzeniem wierzytelności pieniężnych z tytułu Obligacji – w tym wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń zapłaconego przez Obligatariuszy zgodnie z Umową Administrowania Zabezpieczeniami;

1.1.92. „**Wskaźnik Alternatywny**" oznacza wskaźnik referencyjny ustalony zgodnie z pkt. 13.7.2 – 13.7.10 Podstawowych Warunków Emisji, który zastępuje WIBOR lub inny alternatywny wskaźnik referencyjny w sytuacjach opisanych w Podstawowych Warunkach Emisji;

1.1.93. „**Wskaźnik Wypłacalności**" ma znaczenie nadane w pkt. 11.2.2 lit. f) Podstawowych Warunków Emisji;

1.1.94. „**Zadłużenie Finansowe**" oznacza bezwarunkowe zobowiązanie do świadczenia pieniężnego z tytułu: (i) otrzymanego przez dany podmiot finansowania dłużnego (w szczególności z tytułu otrzymanych pożyczek, kredytów, lub wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych), (ii) wystawionego przez dany podmiot weksla, (iii) udzielonego przez dany podmiot zabezpieczenia osobistego cudzego długu (w szczególności poręczeń, gwarancji lub przystąpienia do długu), przy czym za zobowiązanie bezwarunkowe uznawane będzie także zobowiązanie warunkowe, którego warunek realizacji się ziścił;

1.1.95. „**Zgromadzenie Obligatariuszy**" oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji w rozumieniu art. 46 Ustawy o Obligacjach;

1.1.96. „**Zobowiązanie z Obligacji**" oznacza zobowiązanie Emitenta do zaspokojenia Wierzytelności z Obligacji w całości.

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 – 14.6 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), a w przypadku przekształcenia Emitenta w spółkę kapitałową – właściwego organu 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 Catalyst.

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 i Ostateczne Warunki Emisji danej serii Obligacji.

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 (z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z przepisów prawa powszechnie obowiązującego).

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 jednej Obligacji zostanie określona w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji, z zastrzeżeniem możliwości jej późniejszego obniżenia w drodze (i) Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji danej serii (Wcześniejszy Wykup skutkujący obniżeniem wartości nominalnej Obligacji danej serii, nieprowadzący do umorzenia wykupowanych Obligacji danej serii) lub (ii) Obowiązkowej Amortyzacji.

7.2. Cena Emisyjna jednej Obligacji danej serii zostanie określona w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii 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.

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 lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, Obligacje zostaną wykupione w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po odpowiednio Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego 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.

w związku z czym Emitent zobowiązany będzie wykupić Obligacje danej serii w najkrótszym terminie pozwalającym zgodnie z Regulacjami KDPW dokonać przez Emitenta Wcześniejszego Wykupu po dniu wystąpienia zdarzenia określonego w lit. a) lub b) powyżej.

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. Obligatariusz może żądać natychmiastowego wykupu posiadanych przez niego Obligacji w przypadku:

a) zwłoki Emitenta w wykonaniu w terminie, w całości lub w części, Zobowiązania z Obligacji;

b) niezawinionego przez Emitenta opóźnienia w wykonaniu Zobowiązania z Obligacji, nie krótszego jednak niż 3 (trzy) dni;

c) gdy Emitent nie spowoduje udzielenia Poręczenia do dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów na Obligacje pierwszej serii emitowanej w ramach Programu albo Poręczenie, pomimo jego udzielenia, z jakichkolwiek przyczyn wygaśnie lub zostanie prawomocnie uznane za nieważne, nieistniejące lub bezskuteczne (z zastrzeżeniem pkt. 14.8 Podstawowych Warunków Emisji).

11.2.2. 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 10.000.000 EUR (dziesięć milionów euro) 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 żądania Wcześniejszego Wykupu i w takim przypadku złożone przez Obligatariusza do Emitenta żądanie Wcześniejszego Wykupu nie wywołuje skutku prawnego w postaci obowiązku dokonania przez Emitenta Wcześniejszego Wykupu;

[rozporządzenie majątkiem]

b) jeżeli Emitent, Poręczyciel lub inny Podmiot z Grupy Poręczyciela dokona Rozporządzenia, chyba że:

   i. Rozporządzenie będzie stanowiło Dozwolone Rozporządzenie lub

   ii. Rozporządzenie zostanie dokonane tytułem dozwolonego zgodnie z lit. d) poniżej zabezpieczenia zobowiązań własnych lub zobowiązań podmiotu trzeciego wobec podmiotu spoza Grupy Poręczyciela;

   iii. łączna wartość Rozporządzeń (innych niż Dozwolone Rozporządzenia) 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 i w takim przypadku złożone przez Obligatariusza do Emitenta żądanie Wcześniejszego Wykupu nie wywołuje skutku prawnego w postaci obowiązku dokonania przez Emitenta Wcześniejszego Wykupu;

[dywidenda i transfer gotówki]

c) jeżeli w danym roku obrotowym Poręczyciel dokona niestanowiących Dozwolonej Dywidendy wypłat z tytułu uczestnictwa w spółce Poręczyciela (w szczególności z tytułu wypłaty zysku (dywidendy) lub zaliczki na poczet zysku (dywidendy), jak również umorzenia akcji lub udziałów lub nabycia akcji lub udziałów własnych), na rzecz któregokolwiek z akcjonariuszy lub wspólników Poręczyciela;

[obciążanie majątku i warunki dalszego zadłużania]

d) jeżeli jakikolwiek Podmiot z Grupy Poręczyciela ustanowi jakiekolwiek zabezpieczenie zobowiązań własnych lub zobowiązań podmiotu trzeciego wobec podmiotu spoza Grupy Poręczyciela, chyba że:

   i. zabezpieczenie to zostanie udzielone na zabezpieczenie zadłużenia finansowego spółek realizujących Projekty, które znajdą się w Grupie Poręczyciela w perspektywie 12 (dwunastu) miesięcy od dnia udzielenia takiego zabezpieczenia lub

   ii. zabezpieczenie to zostanie ustanowione na rzecz banków w związku z finansowaniem Projektów lub

   iii. zabezpieczenie to zostanie ustanowione na rzecz innych instytucji finansowych lub innych podmiotów udzielających finansowania danego Projektu, o ile wartość ustanowionego zabezpieczenia nie przekracza 170% kwoty udzielonego finansowania lub

   iv. zabezpieczenie to zostanie udzielone na zabezpieczenie finansowania, którego jedynym lub jednym z celów jest pozyskanie środków na całkowity wykup wszystkich wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji lub

   v. takie samo i równorzędne pod względem pierwszeństwa zaspokojenia zabezpieczenie zostanie ustanowione na zabezpieczenie Wierzytelności z Obligacji;

e) 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 lub poręczeń i gwarancji udzielonych w związku ze zbyciem przez podmiot z Grupy Poręczyciela Projektu, nieruchomości lub innych aktywów trwałych) 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,

f) 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, 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;

g) jeżeli Emitent lub Poręczyciel udzieli lub zobowiąże się do udzielenia jako pożyczkodawca jakiejkolwiek pożyczki jakiejkolwiek osobie lub jakiemukolwiek 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;

h) 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]

i) jeżeli wydane zostanie prawomocne orzeczenie w sprawie ustanowienia zarządu przymusowego Emitenta lub Poręczyciela;

j) jeżeli w odniesieniu do składników majątkowych Emitenta lub jakiegokolwiek Podmiotu z Grupy Poręczyciela nastąpiło zajęcie komornicze lub została skierowana egzekucja w kwocie przekraczającej równowartość 10.000.000 EUR (dziesięć milionów euro), 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;

[niewypłacalność]

k) jeżeli Emitent lub Poręczyciel ogłosi, że stał się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Prawa Upadłościowego lub Prawa Restrukturyzacyjnego;

l) jeżeli z powodu zagrożenia niewypłacalnością Emitent lub Poręczyciel rozpocznie negocjacje z ogółem lub większością swoich wierzycieli w celu zmiany zasad spłaty swojego zadłużenia;

m) jeżeli Emitent lub Poręczyciel złoży wniosek o wszczęcie postepowania upadłościowego, restrukturyzacyjnego lub podobnego;

[zmiana właścicielska]

n) jeżeli Pan Maciej Grabski będący na Datę Prospektu członkiem zarządu Komplementariusza lub jego spadkobiercy przestaną być beneficjentami rzeczywistymi w rozumieniu Ustawy AML w Poręczycielu;

[wycofanie z obrotu w ASO]

o) jeżeli po wprowadzeniu Obligacji do obrotu w ASO zostaną one wycofane z obrotu w ASO przed Dniem Wykupu, na żądanie Emitenta bądź na podstawie decyzji GPW;

[obowiązki informacyjne]

p) 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;

q) jeżeli w Sprawozdaniu Finansowym Grupy Poręczyciela nie zostanie wskazany poziom Wskaźnika Wypłacalności, o którym mowa w lit. f) powyżej, a Emitent nie przekaże, 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]

r) 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.

11.2.3. Emitent zobowiązuje się do informowania Obligatariuszy, Administratora Zabezpieczeń i Firmy Inwestycyjnej o jakimkolwiek przypadku wystąpienia zdarzeń opisanych w pkt. 11.1 i 11.2.1 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.

11.2.4. Jeżeli stan faktyczny stanowiący Przypadek Naruszenia przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte przed datą zgłoszenia żądania Wcześniejszego Wykupu przez Obligatariusza, 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.

11.2.5. 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. 11.2.3 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. 78^1 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 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 złożone w związku z wystąpieniem okoliczności określonej w pkt. 11.2.1 Podstawowych Warunków Emisji w najkrótszym terminie pozwalającym zgodnie z Regulacjami KDPW na dokonanie przez Emitenta Wcześniejszego Wykupu po dniu otrzymania przez Emitenta ww. żądania;

f) Emitent zobowiązany będzie dokonać Wcześniejszego Wykupu na żądanie Obligatariusza złożone w związku z trwającym Przypadkiem Naruszenia 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. Oprocentowanie Obligacji danej serii o oprocentowaniu stałym będzie ustalane jako określona w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji stała wartość wyrażona w procentach. Oprocentowanie Obligacji danej serii o oprocentowaniu zmiennym będzie ustalane jako określona w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji Stopa Bazowa powiększona o Marżę.

13.3. Jeżeli według stanu na Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania dla danego Okresu Odsetkowego wysokość Wskaźnika Wypłacalności ustalona na podstawie ostatniego Sprawozdania Finansowego Grupy Poręczyciela wyniesie powyżej 70%, Oprocentowanie obowiązujące w takim Okresie Odsetkowym zostanie podwyższone o 40 p.b. (czterdzieści punktów bazowych).

13.4. Naliczanie Odsetek

13.4.1. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy.

13.4.2. 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).

13.4.3. 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.

13.4.4. 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).

13.4.5. 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.

13.5. 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 jakiekolwiek inne dodatkowe płatności.

13.6. Wysokość Kwoty Odsetek

13.6.1. 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).

13.6.2. Kwotę Odsetek oblicza się i podaje po zaokrągleniu matematycznym do dwóch miejsc po przecinku.

13.7. Sposób ustalenia Stopy Bazowej dla Obligacji o Oprocentowaniu zmiennym

13.7.1. 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).

Stopa Bazowa ustalana jest z dokładnością do 0,01 p.p. (1/100 punktu procentowego).

13.7.2. W przypadku, gdy Stopa Bazowa dla Obligacji emitowanych w PLN nie może być ustalona zgodnie z pkt. 13.7.1 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.

13.7.3. 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.

13.7.4. 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.

13.7.5. Agent Kalkulacyjny stosuje metody, o których mowa w pkt. 13.7.4 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).

13.7.6. 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. 13.7.4 b) – 13.7.4 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. 13.7.4 b) – 13.7.4 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. 13.7.4 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.

13.7.7. 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.

13.7.8. Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczane przez Agenta Kalkulacyjnego. Emitent opublikuje informację o Wskaźniku Alternatywnym oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub informację, że Korekta nie jest wymagana.

13.7.9. 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.

13.7.10. W przypadku, gdy zgodnie z pkt. 13.7.3 Podstawowych Warunków Emisji, Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi WIBOR, postanowienia pkt. 13.7.2 – 13.7.7 Podstawowych Warunków Emisji odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego z uwzględnieniem ewentualnej Korekty.

13.7.11. 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.

13.7.12. Agent Kalkulacyjny będzie dokonywał ustalenia Oprocentowania zgodnie z postanowieniami pkt. 13.7.1 – 13.7.11 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.

13.7.13. 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).

13.7.14. W przypadku gdy ustalona Stopa Bazowa będzie mniejsza niż zero, dla potrzeb obliczenia Kwoty Odsetek przyjmuje się, że Stopa Bazowa wynosi zero.

13.7.15. Agent Kalkulacyjny nie będzie ponosił odpowiedzialności za żadne szkody, koszty ani straty poniesione przez jakiekolwiek osoby, wynikające z wykonania lub niewykonywania 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).

13.7.16. 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.

13.8. W przypadku, gdy Stopa Bazowa dla Obligacji emitowanych w EUR nie może być ustalona zgodnie z pkt. 13.7.1 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. Emitent nie jest uprawniony do jednostronnej zmiany Podstawowych Warunków Emisji w zakresie wskazania podmiotu pełniącego w odniesieniu do Obligacji funkcję administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach..

14.2. Zabezpieczeniem Wierzytelności z 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 Zobowiązanie z Obligacji, do łącznej kwoty wynoszącej 150% wartości nominalnej Obligacji wyemitowanych i nieumorzonych 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 - 14.6 Podstawowych Warunków Emisji („**Umowa Poręczenia**").

14.4. Umowa Poręczenia zostanie zawarta do dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów na Obligacje pierwszej serii emitowanej w ramach Programu i zostanie opublikowana (z zastrzeżeniem jej uprzedniego zanonimizowania) na Stronie Internetowej Emitenta niezwłocznie po jej zawarciu;

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 2042 r.

14.6. 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.

14.7. 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, 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 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 2042 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.

14.8. Poręczenie wygaśnie, a Obligacje staną się Obligacjami niezabezpieczonymi, w przypadku połączenia Poręczyciela z Emitentem w drodze przejęcia Poręczyciela przez Emitenta lub w drodze zawiązania nowej spółki.

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 Zgromadzania 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. 11.2.2 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. PRZEDAWNIENIE 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 jakiekolwiek 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 VI Programu Emisji Obligacji do maksymalnej łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji w wysokości 150.000.000 PLN (sto pięćdziesiąt milionów złotych) lub równowartości tej kwoty wyrażonej w EUR, ustanowionego w Spółce na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta nr 2 z dnia 26 sierpnia 2026 r. w sprawie ustanowienia w Spółce VI 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 Świadectwa 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 Pospolitej wskazanym w ogłoszeniu o zwołaniu Zgromadzenia Obligatariuszy.

§ 6

1. Obligacje dają prawo uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy, jeżeli zostanie złożone u Emitenta Świadectwo Depozytowe. Świadectwo 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. 78^1 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 stawi 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.

15.3 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 500.000 PLN (wpłaconym w całości), dla której prowadzona jest strona internetowa pod adresem: www[.]oliviacentre[.]com („**Emitent**").

Obligacje emitowane są w ramach VI Programu Emisji Obligacji do maksymalnej łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych obligacji w wysokości 150.000.000 PLN (sto pięćdziesiąt milionów złotych) lub równowartości tej kwoty wyrażonej w EUR („**Program**"), na podstawie: (1) uchwały nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 26 sierpnia 2026 r. w sprawie ustanowienia w Spółce VI Programu Emisji Obligacji („**Uchwała o Programie**") oraz (2) uchwały nr [__] [__] Emitenta z dnia [__] r. w sprawie emisji obligacji serii [__] w ramach VI Programu Emisji Obligacji i ustalenia ostatecznych warunków ich emisji.

Prospekt podstawowy sporządzony przez Spółkę w związku z ustanowieniem i realizacją Programu został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu [●] 2026 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 Obligacji stanowiącymi Załącznik nr 15.2 do Prospektu („**Podstawowe Warunki 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 im w Podstawowych Warunkach Emisji. 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) oraz (dodatkowo, w celach informacyjnych) na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej (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 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 jego niską płynność, a cena sprzedaży zbywanej Obligacji może różnić się od jej wartości nominalnej lub ceny nabycia.

1. INFORMACJE DOTYCZĄCE OBLIGACJI

<table>
<tr><td>Oznaczenie serii:</td><td colspan="2">[__]</td></tr>
<tr><td>Wstępny kod ISIN:</td><td colspan="2">[__]</td></tr>
<tr><td>Liczba oferowanych Obligacji:</td><td colspan="2">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.]</td></tr>
<tr><td>Waluta Obligacji:</td><td colspan="2">PLN / EUR</td></tr>
<tr><td>Wartość Nominalna jednej Obligacji:</td><td colspan="2">[__] PLN / EUR (słownie: [__] złotych / euro)</td></tr>
<tr><td>Łączna Wartość Nominalna Obligacji:</td><td colspan="2">do [__] PLN / EUR (słownie: [__] złotych / euro) [z zastrzeżeniem możliwości Zwiększenia Emisji]</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Cena emisyjna:</td><td colspan="2">jest stała i równa wartości nominalnej ([__] PLN / EUR (słownie: [__] złotych / euro) / jest uzależniona od dnia złożenia zapisu i wynosi:</td></tr>
<tr><td>Dzień złożenia zapisu:</td><td>Cena emisyjna (PLN / EUR):</td></tr>
<tr><td>[__]</td><td>[__]</td></tr>
<tr><td colspan="2">[*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]</td></tr>
<tr><td>Cel Emisji</td><td colspan="2">[__] / Nie został określony. Wpływy z Oferty zostaną przeznaczone na [__].</td></tr>
<tr><td>Rodzaj Oprocentowania:</td><td colspan="2">stałe / zmienne</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td>Oprocentowanie dla Obligacji o stałym oprocentowaniu:</td><td>[__]% w skali roku / nie dotyczy</td></tr>
<tr><td>Stopa Bazowa dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu:</td><td>[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</td></tr>
<tr><td>Marża dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu:</td><td>[__] % 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.</td></tr>
<tr><td>Okresy Odsetkowe</td><td>
<table>
<tr><th>Numer Okresu Odsetkowego</th><th>Dzień Ustalenia Stawki Oprocentowania</th><th>Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego</th><th>Dzień Ustalenia Praw</th><th>Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego - Dzień Płatności Odsetek</th></tr>
<tr><td>[__]</td><td>[__]</td><td>[__]</td><td>[__]</td><td>[__]</td></tr>
<tr><td>[__]</td><td>[__]</td><td>[__]</td><td>[__]</td><td>[__]</td></tr>
<tr><td>[__]</td><td>[__]</td><td>[__]</td><td>[__]</td><td>[__]</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Dzień Wykupu:</td><td>[__]</td></tr>
<tr><td>Obowiązkowa Amortyzacja:</td><td>Nie / Tak, na zasadach wskazanych poniżej:</td></tr>
</table>

	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:	
	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

15.4 Umowa Administrowania Zabezpieczeniami

UMOWA ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI

zawarta pomiędzy:

Olivia Fin spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.

jako Emitentem

a

Gessel Trust Services sp. z o.o.

jako Administratorem

GESSEL, KOZIOROWSKI
Kancelaria Radców Prawnych
i Adwokatów sp. p.
Sienna 39
00-121 Warszawa
+ 48 22 318 69 01
mail@gessel.pl
www.gessel.pl

Niniejsza umowa administrowania zabezpieczeniami („**Umowa**") została zawarta w dniu jej podpisania przez ostatnią ze Stron pomiędzy:

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 w wysokości 250.000 PLN – w całości wpłaconym („**Emitent**" lub „**Spółka**")

a

Gessel Trust Services sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Sienna 39 / XV piętro, 00-121 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000734049, posiadającą NIP: 5252752133 i REGON: 380378818, o kapitale zakładowym w wysokości 5.000 PLN („**Administrator**"),

zwanymi dalej łącznie „**Stronami**", a każda z nich indywidualnie „**Stroną**".

ZWAŻYWSZY, ŻE:

A. w dniu 26 sierpnia 2026 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło uchwałę nr 2 („**Uchwała o Programie**"), na podstawie której w Spółce ustanowiony został VI Program Emisji Obligacji („**Program**"), w ramach którego Spółka będzie uprawniona do emitowania, w jednej lub wielu seriach, nie później niż do upływu 12 (dwanaście) miesięcy od dnia zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego prospektu podstawowego sporządzonego przez Spółkę w związku ustanowieniem i realizacją Programu („**Prospekt**"), obligacji zwykłych na okaziciela o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych obligacji nie wyższej niż 150.000.000 PLN (sto pięćdziesiąt milionów złotych) lub równowartość tej kwoty wyrażona w euro („**Obligacje**");

B. zgodnie z Uchwałą o Programie, wierzytelności pieniężne z tytułu wszystkich Obligacji wyemitowanych w ramach Programu zostaną łącznie zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Tonsa Commercial REI N.V. z siedzibą w Rotterdamie (Królestwo Niderlandów), a zamiarem Emitenta jest powierzenie Administratorowi pełnienia funkcji administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do ww. zabezpieczenia Obligacji wyemitowanych w ramach Programu;

STRONY POSTANOWIŁY, CO NASTĘPUJE:

1. DEFINICJE

1.1 Wszelkie zwroty pisane w Umowie wielką literą posiadają następujące znaczenie (przy czym odniesienia do wyrażeń w liczbie pojedynczej dotyczą także wyrażeń w liczbie mnogiej i odwrotnie, chyba że z kontekstu wynika inaczej):

1.1.1 „**Dzień Emisji**" oznacza dzień, w którym po raz pierwszy prawa z Obligacji danej serii zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. albo ewidencji osób uprawnionych z Obligacji danej serii, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie (w zależności od trybu emisji Obligacji danej serii);

1.1.2 „**Dzień Roboczy**" oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dzień ustawowo wolny od pracy w Rzeczypospolitej Polskiej, w którym Administrator prowadzi działalność operacyjną w sposób umożliwiający wykonanie czynności określonych w Umowie;

1.1.3 „**Grupa Emitenta**" oznacza podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości;

1.1.4 „**Instrukcja Obligatariusza**" oznacza sporządzoną przez Obligatariusza zgodnie ze wzorem stanowiącym Załącznik nr 1 instrukcję dochodzenia przez Administratora zaspokojenia roszczeń

Obligatariusza z tytułu Obligacji z majątku Poręczyciela, do której to instrukcji powinny zostać załączone (pod rygorem braku jej uznania przez Administratora):

a) dokumenty potwierdzające umocowanie osób podpisujących Instrukcję Obligatariusza w imieniu Obligatariusza, przy czym wymóg ten nie dotyczy Obligatariuszy będących osobami fizycznymi i działających w imieniu własnym,

b) oryginał lub notarialnie poświadczona kopia świadectwa depozytowego, potwierdzającego, że dany Obligatariusz jest posiadaczem Obligacji.

1.1.5 „**Kodeks Cywilny**" oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny;

1.1.6 „**Kodeks Postępowania Cywilnego**" oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego;

1.1.7 „**Korespondencja**" ma znaczenie nadane w pkt. 11.2;

1.1.8 „**Koszty**" ma znaczenie nadane w pkt. 8.7;

1.1.9 „**Nowy Administrator**" ma znaczenie nadane w pkt. 10.4;

1.1.10 „**Obligacje**" oznacza łącznie wszystkie obligacje wyemitowane przez Emitenta w ramach Programu;

1.1.11 „**Okres Zabezpieczenia**" oznacza okres od dnia podpisania Umowy Poręczenia do dnia pełnego zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych;

1.1.12 „**Osoby Zwolnione**" ma znaczenie nadane w pkt. 7.1;

1.1.13 „**Ostateczne Warunki Emisji**" oznacza ostateczne warunki emisji Obligacji danej serii, które zostaną przyjęte przez Emitenta na podstawie uchwały Komplementariusza (a w przypadku przekształcenia Emitenta w spółkę kapitałową – zarządu) Emitenta o emisji Obligacji danej serii;

1.1.14 „**Oświadczenie Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji**" oznacza oświadczenie Poręczyciela o dobrowolnym poddaniu się egzekucji co do zobowiązań Poręczyciela z tytułu Poręczenia z całego majątku Poręczyciela do maksymalnej kwoty równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji, nie wyższej jednak niż 225.000.000 PLN (dwieście dwadzieścia pięć milionów złotych), złożone na rzecz Administratora w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego;

1.1.15 „**Podstawowe Warunki Emisji**" oznacza podstawowe warunki emisji Obligacji, które będą stanowić załącznik do Prospektu, a których wzór Emitent przekazał Administratorowi z chwilą zawarcia Umowy;

1.1.16 „**Poręczenie**" oznacza udzielone przez Poręczyciela na rzecz Administratora (działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy) poręczenie (w rozumieniu art. 876 Kodeksu Cywilnego) za zobowiązania pieniężne Emitenta z tytułu Obligacji (tj. zobowiązanie do zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych w całości) do maksymalnej kwoty równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji, nie wyższej jednak niż 225.000.000 PLN (dwieście dwadzieścia pięć milionów złotych), obowiązujące do dnia 31 grudnia 2042 r.;

1.1.17 „**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;

1.1.18 „**Postępowanie**" ma znaczenie nadane w pkt. 7.1;

1.1.19 „**Program**" ma znaczenie nadane w lit. A preambuły Umowy;

1.1.20 „**Prospekt**" ma znaczenie nadane w lit. A preambuły Umowy;

1.1.21 „**Strona Internetowa Emitenta**" oznacza stronę internetową Emitenta dostępną pod adresem https://www[.]oliviacentre[.]com lub innym, który go zastąpi;

1.1.22 „**Uchwała o Programie**" ma znaczenie nadane w lit. A preambuły Umowy;

1.1.23 „**Umowa Poręczenia**" oznacza zawartą pomiędzy Poręczycielem a Administratorem umowę będącą podstawą udzielenia Poręczenia przez Poręczyciela;

1.1.24 „**Ustawa o Obligacjach**" oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;

1.1.25 „**Ustawa o Obrocie**" oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi;

1.1.26 „**Warunki Emisji**" oznacza Podstawowe Warunki Emisji i Ostateczne Warunki Emisji stanowiące łącznie warunki emisji Obligacji danej serii w rozumieniu art. 5 Ustawy o Obligacjach;

1.1.27 „**Wierzytelności Zabezpieczone**" oznacza wszelkie wierzytelności pieniężne Obligatariuszy z tytułu Obligacji, w szczególności wierzytelności Obligatariuszy o zapłatę przez Emitenta pozostałej do wykupu wartości nominalnej Obligacji, odsetek od Obligacji, premii z tytułu wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta, odsetek za opóźnienie, jak również wierzytelności o zapłatę przez Emitenta kosztów związanych z dochodzeniem wierzytelności pieniężnych z tytułu Obligacji – w tym wynagrodzenia Administratora lub Kosztów zapłaconych przez Obligatariuszy zgodnie z pkt. 4.2.

1.2 Wszelkie wyrażenia pisane w Umowie wielką literą, a wprost w niej niezdefiniowane, mają znaczenie nadane im w Podstawowych Warunkach Emisji.

1.3 Odniesienia do przepisów lub aktów prawnych lub innych regulacji obejmują odniesienie do danego przepisu lub aktu prawnego lub regulacji wraz z wszelkimi nowelizacjami oraz wszelkie akty wykonawcze i przepisy uzupełniające, wprowadzane na podstawie lub w odniesieniu do danego aktu prawnego lub regulacji.

1.4 Odniesienia do „osoby" lub „podmiotu" obejmują osobę fizyczną, osobę prawną lub jakąkolwiek inną jednostkę organizacyjną posiadającą w jakiejkolwiek jurysdykcji zdolność prawną lub jakikolwiek organ władzy lub administracji publicznej jakiejkolwiek jurysdykcji, nie wyłączając organizacji międzynarodowych. Odniesienia do „osoby" lub „podmiotu" obejmują również przedstawicieli i następców prawnych tej osoby lub podmiotu.

1.5 Odniesienia do punktu, litery lub załącznika stanowią odniesienia do punktu, litery lub załącznika Umowy.

1.6 Nagłówki użyte są w Umowie jedynie dla wygody i należy je pominąć przy interpretacji Umowy.

2. PRZEDMIOT UMOWY

2.1 Emitent niniejszym ustanawia Administratora administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Poręczenia i tym samym upoważnia Administratora do wykonywania względem Poręczenia praw i obowiązków wierzyciela we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, a Administrator zgadza się na ustanowienie go administratorem zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach w odniesieniu do zabezpieczenia Obligacji w postaci Poręczenia i powyższe upoważnienie przyjmuje.

2.2 Emitent zobowiązuje się zapewnić, że na rzecz Administratora zostanie dodatkowo złożone Oświadczenie Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji, niestanowiące zabezpieczenia Obligacji, natomiast będące

instrumentem usprawniającym dochodzenie przez Administratora roszczeń w stosunku do odpowiednio Emitenta lub Poręczyciela.

2.3 Administrator jest zobowiązany do wykonywania funkcji określonej w pkt. 2.1 mając na uwadze przede wszystkim interes Obligatariuszy, przy czym Administrator jest uprawniony do wstrzymania się podejmowaniem jakichkolwiek czynności zmierzających do dochodzenia zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych z majątku Poręczyciela do czasu otrzymania od Obligatariusza Instrukcji Obligatariusza.

3. OBOWIĄZKI EMITENTA

3.1 Emitent zobowiązuje się doręczyć Administratorowi:

3.1.1 Prospekt w terminie 5 (pięciu) Dni Roboczych przed planowanym rozpoczęciem emisji Obligacji pierwszej serii;

3.1.2 uchwałę Komplementariusza (a w przypadku przekształcenia Emitenta w spółkę kapitałową – zarządu) Emitenta oraz Ostateczne Warunki Emisji w dniu rozpoczęcia emisji Obligacji danej serii.

Strony zgodnie postanawiają, że powyższe zobowiązania Emitenta uznaje się za należycie wykonane w przypadku zawiadomienia Administratora za pośrednictwem poczty elektronicznej o publikacji odpowiednio Prospektu lub Ostatecznych Warunków Emisji na Stronie Internetowej Emitenta.

3.2 Emitent zobowiązuje się zapewnić, że postanowienia Warunków Emisji odnoszące się do Administratora lub zabezpieczeń Obligacji będą w pełni zgodne z Uchwałą o Programie i Umową oraz przekazanym Administratorowi wzorem Podstawowych Warunków Emisji, w szczególności:

3.2.1 nie będą przewidywać zabezpieczeń Obligacji innych niż Poręczenie;

3.2.2 nie będą przewidywać obowiązków Administratora innych niż wprost określone w Umowie.

3.3 W celu zabezpieczenia Wierzytelności Zabezpieczonych, Emitent zobowiązuje się zapewnić, że Poręczyciel podejmie wszelkie dozwolone prawem czynności niezbędne do ważnego i skutecznego udzielenia Poręczenia oraz złożenia Oświadczenia Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji w sposób zgodny z przepisami prawa i postanowieniami Umowy, w szczególności w terminie do dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów na Obligacje pierwszej serii:

3.3.1 doręczyć Administratorowi wszelkie zgody korporacyjne Poręczyciela wymagane zgodnie z przepisami prawa lub postanowieniami statutu Poręczyciela do ważnego i skutecznego udzielenia Poręczenia;

3.3.2 zapewnić zawarcie przez Poręczyciela, w formie elektronicznej z wykorzystaniem kwalifikowanego znacznika czasu, Umowy Poręczenia z Administratorem Zabezpieczeń;

3.3.3 zapewnić złożenie przez Poręczyciela Oświadczenia Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji i doręczenie Administratorowi wypisu Oświadczenia Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji.

3.4 Emitent zobowiązany jest do podejmowania lub zapewnienia podejmowania przez Poręczyciela poniższych działań:

3.4.1 powstrzymania się od podejmowania działań, których celem mogłoby być uniemożliwienie lub znaczne utrudnienie możliwości zaspokojenia się przez Obligatariuszy z majątku Poręczyciela;

3.4.2 współpracy z Administratorem w związku z wszelkimi zgłoszeniami, zgodami lub zezwoleniami, które muszą zostać dokonane lub uzyskane w związku z zaspokojeniem Wierzytelności Zabezpieczonych z majątku Poręczyciela;

3.4.3 przekazywania Administratorowi, za pośrednictwem poczty elektronicznej i w terminie 2 (dwóch) Dni Roboczych po jej powzięciu, informacji o:

a) wszelkich zdarzeniach dotyczących istotnych aktywów Poręczyciela lub mających istotny wpływ na sytuację finansową Poręczyciela, w szczególności wszelkich działaniach podjętych lub planowanych w celu wszczęcia postępowania egzekucyjnego z majątku Poręczyciela lub wszczęciu postępowania egzekucyjnego z majątku Poręczyciela

b) wszelkich zmianach w dokumentach i informacjach przekazanych Administratorowi w wykonaniu Umowy lub Umowy Poręczenia,

c) otrzymaniu od Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji,

d) dokonaniu przez Emitenta zawiadomienia o wcześniejszym wykupie Obligacji na żądanie Emitenta,

e) podjęciu uchwały przez zgromadzenie Obligatariuszy wraz z przekazaniem Administratorowi skanu protokołu zgromadzenia Obligatariuszy lub informacji o opublikowaniu skanu protokołu zgromadzenia Obligatariuszy na Stronie Internetowej Emitenta,

f) publikacji na Stronie Internetowej Emitenta jakichkolwiek dokumentów, do publikacji których Emitent zobowiązany będzie na podstawie Ustawy o Obligacjach lub Warunków Emisji;

3.4.4 przekazywania Administratorowi, za pośrednictwem poczty elektronicznej i w terminie określonym w Podstawowych Warunkach Emisji, informacji o wystąpieniu zdarzenia prowadzącego do natychmiastowego wykupu Obligacji lub powstania uprawnienia Obligatariuszy do żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji.

3.5 Emitent zobowiązuje się do publikowania na Stronie Internetowej Emitenta właściwych ogłoszeń i powiadomień kierowanych przez Administratora do Obligatariuszy, niezwłocznie po otrzymaniu treści takiego ogłoszenia od Administratora. Przekazanie przez Administratora ogłoszenia kierowanego do Obligatariuszy do publikacji na Stronie Internetowej Emitenta, uznawane będzie na potrzeby przesądzenia istnienia odpowiedzialności Administratora za prawidłowe dokonanie ogłoszenia. Administrator nie ponosi odpowiedzialności za opóźnienie lub zaniechanie prawidłowej publikacji takiego ogłoszenia na Stronie Internetowej Emitenta.

3.6 Emitent zobowiązuje się udzielić Administratorowi lub osobom przez niego wskazanym wszelkich niezbędnych pełnomocnictw w zakresie niezbędnym dla prawidłowego wykonania Umowy, o treści i zakresie wspólnie uzgodnionym przez Strony.

4. UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI ADMINISTRATORA

4.1 Administrator jest uprawniony i zobowiązany do:

4.1.1 podjęcia wszelkich, pozostających po stronie Administratora czynności niezbędnych do udzielenia Poręczenia, w szczególności sporządzenia projektu Umowy Poręczenia oraz – pod warunkiem należytego wykonania przez Emitenta jego zobowiązań określonych w pkt. 3.1, 3.2 i 3.3.1 – zawarcia z Poręczycielem Umowy Poręczenia;

4.1.2 wykonywania we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, praw i obowiązków wierzyciela z tytułu Poręczenia, w tym z wykorzystaniem Oświadczenia Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji;

4.1.3 reprezentowania interesów Obligatariusza w zakresie zaspokojenia wymagalnych Wierzytelności Zabezpieczonych poprzez egzekucję z majątku Poręczyciela;

4.1.4 podejmowania wszystkich niezbędnych czynności faktycznych lub prawnych zmierzających do zaspokojenia Obligatariusza poprzez egzekucję z majątku Poręczyciela na warunkach określonych w Umowie, Warunkach Emisji oraz Umowie Poręczenia;

4.1.5 informowania Obligatariusza oraz Emitenta o przystąpieniu przez Administratora do zaspokojenia wymagalnych Wierzytelności Zabezpieczonych poprzez egzekucję z majątku Poręczyciela;

4.1.6 dokonania podziału pomiędzy Obligatariuszy wszelkich kwot pieniężnych uzyskanych w wyniku zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych z majątku Poręczyciela oraz przekazania każdemu z Obligatariuszy właściwych części ww. kwot;

przy czym Administrator jest uprawniony do powstrzymania się z podejmowaniem jakichkolwiek czynności zmierzających do zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych poprzez egzekucję z majątku Poręczyciela do czasu otrzymania Instrukcji Obligatariusza, która powinna zostać sporządzona przez Obligatariusza w formie pisemnej lub w formie elektronicznej i doręczona Administratorowi zgodnie z pkt. 11.

4.2 W przypadku:

4.2.1 braku zapłaty przez Emitenta wynagrodzenia Administratora określonego w pkt. 8.1 w całości lub w części;

4.2.2 braku przekazania na rachunek Administratora kwot niezbędnych do pokrycia Kosztów zgodnie z pkt. 8.7 w całości lub w części;

Administrator może powstrzymać się od podejmowania czynności określonych w Umowie, Warunkach Emisji lub Umowie Poręczenia, w szczególności związanych z dochodzeniem zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych z majątku Poręczyciela, do czasu odpowiednio zapłaty takiego wynagrodzenia lub przekazania tych kwot przez Emitenta (w tym poprzez pobranie przez Administratora właściwych kwot z Depozytu zgodnie z pkt. 8.9). W celu umożliwienia Administratorowi podjęcia czynności określonych w Umowie, Warunkach Emisji lub Dokumentach Zabezpieczeń, w szczególności związanych z dochodzeniem zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych z majątku Poręczyciela, Obligatariusz jest uprawniony – na zasadach uzgodnionych odrębnie z Administratorem – odpowiednio do zapłaty wymagalnego wynagrodzenia Administratora lub przekazania na rachunek Administratora kwot niezbędnych do pokrycia Kosztów, a przekazane w ten sposób przez Obligatariusza na rzecz Administratora kwoty powiększać będą Wierzytelność Zabezpieczoną takiego Obligatariusza, na co Emitent niniejszym wyraża zgodę.

4.3 Emitent nie jest uprawniony do wydawania Administratorowi wiążących poleceń lub instrukcji co do wykonywania przez niego obowiązków wynikających z Umowy, Warunków Emisji, Umowy Poręczenia lub z przepisów prawa.

4.4 Administrator ma jedynie takie obowiązki, które są lub będą wyraźnie określone w Umowie, Warunkach Emisji lub Umowie Poręczenia. Obowiązki Administratora wynikające z wyżej wymienionych dokumentów mają charakter wyłącznie administracyjny, chyba że dokumenty te wyraźnie stanowią inaczej. Zasady dochodzenia zaspokojenia z majątku Poręczyciela zostaną określone w Umowie Poręczenia.

4.5 Administrator powinien podejmować działania leżące w najlepszym interesie Obligatariuszy lub powstrzymać się od działania stosownie do zaistniałych okoliczności.

4.6 Administrator nie jest zobowiązany do podjęcia ani zaniechania żadnej czynności, jeśli według jego racjonalnej opinii, stanowiłoby to lub mogłoby stanowić naruszenie bezwzględnie obowiązującego przepisu prawa, Warunków Emisji, Umowy lub Umowy Poręczenia bądź też naruszenie zobowiązania do zachowania poufności. Na zasadne żądanie Obligatariusza, Administrator wskaże w formie dokumentowej rodzaj naruszenia, jakie wywołałoby jego działanie lub zaniechanie wskazane w poprzednim zdaniu.

4.7 Administrator jest uprawniony do wykonywania swoich zobowiązań z tytułu Umowy lub Umowy Poręczenia z pomocą zaangażowanych przez i na koszt (z zastrzeżeniem pkt. 8.7) Administratora osób

trzecich, w szczególności GESSEL, Koziorowski Kancelaria Radców Prawnych i Adwokatów sp. p. z siedzibą w Warszawie, za działania i zaniechania których Administrator ponosi odpowiedzialność jak za działania i zaniechania własne.

5. UZYSKANIE ZASPOKOJENIA Z MAJĄTKU PORĘCZYCIELA

5.1 Zaspokojenie Wierzytelności Zabezpieczonych poprzez egzekucję z majątku Poręczyciela będzie następować na zasadach określonych w przepisach prawa, Warunkach Emisji, Umowie oraz Umowie Poręczenia, po uprzednim powiadomieniu Emitenta przez Administratora o zamiarze dochodzenia zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych poprzez egzekucję z majątku Poręczyciela.

5.2 Administrator, podejmując decyzję o sposobie prowadzenia egzekucji z majątku Poręczyciela, będzie brał pod uwagę przede wszystkim najlepsze interesy Obligatariuszy, a w dalszej kolejności także interes Emitenta lub Poręczyciela, w zakresie w jakim ich realizacja nie zagraża interesom Obligatariuszy.

5.3 W przypadku uzyskania przez Administratora zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych z majątku Poręczyciela, Administrator dokona odpowiedniego rozliczenia uzyskanych kwot, przy czym kwoty te zostaną przeznaczone przez Administratora:

5.3.1 w pierwszej kolejności – na poczet zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych w zakresie wynagrodzenia Administratora i Kosztów zapłaconych przez Obligatariuszy zgodnie z pkt. 4.2, proporcjonalnie do kwot wynagrodzenia Administratora i Kosztów, jakie zostały zapłacone przez danego Obligatariusza;

5.3.2 w drugiej kolejności – na poczet zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych w pozostałym zakresie, proporcjonalnie do wielkości Wierzytelności Zabezpieczonej, jaką posiadał dany Obligatariusz.

5.4 Wszelkie środki pieniężne uzyskane przez Administratora w wyniku zaspokojenia z majątku Poręczyciela, które zgodnie z pkt. 5.3 powinny zostać przeznaczone na poczet zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych, zostaną przekazane przez Administratora na rzecz Obligatariusza przelewem na rachunek bankowy Obligatariusza wskazany w Instrukcji Obligatariusza, w terminie 20 (dwudziestu) Dni Roboczych od dnia ich otrzymania przez Administratora lub od doręczenia Administratorowi Instrukcji Obligatariusza, w zależności od tego, które z tych zdarzeń nastąpi później.

5.5 Jeżeli wystąpią przesłanki uprawniające Administratora do złożenia do depozytu sądowego kwot uzyskanych z zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych z majątku Poręczyciela, w szczególności w przypadku, gdy Obligatariusz nie złoży Administratorowi Instrukcji Obligatariusza, Administrator złoży odpowiednią część tak uzyskanych kwot do depozytu sądowego.

6. ODPOWIEDZIALNOŚĆ ADMINISTRATORA

6.1 Administrator powinien dołożyć należytej staranności, z uwzględnieniem profesjonalnego charakteru wykonywanej działalności, przy wykonywaniu Umowy. Administrator nie będzie ponosić odpowiedzialności za żadne działanie lub zaniechanie, jeśli jego działanie lub powstrzymanie się od działania jest zgodne z instrukcją Obligatariusza składaną zgodnie z Umową i przepisami prawa, jak również w przypadku, gdy powstrzymanie się od działania jest skutkiem braku otrzymania przez Administratora Instrukcji Obligatariusza lub okoliczności, o których mowa w pkt. 4.2.

6.2 Administrator nie ponosi odpowiedzialności za:

6.2.1 adekwatność, rzetelność lub kompletność informacji (ustnych lub pisemnych) przekazywanych Administratorowi w związku z Umową lub Umową Poręczenia;

6.2.2 ważność lub skuteczność Poręczenia lub Oświadczenia Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji, z zastrzeżeniem, że Administrator zobowiązany jest do weryfikacji Umowy Poręczenia i

Oświadczenia Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji w zakresie spełnienia stawianych przez przepisy prawa powszechnie obowiązującego wymogów co do formy i treści (*essentialia negotii*) ww. dokumentów;

6.2.3 możliwość odzyskania kwot należnych z tytułu Wierzytelności Zabezpieczonych, w szczególności ze względu na wartość majątku Poręczyciela niewystarczającą do pełnego lub częściowego zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych.

6.3 W przypadku, gdyby wykonywanie funkcji Administratora wymagało dostarczenia przez Emitenta, Poręczyciela lub Obligatariusza w określonym terminie informacji lub dokumentów, to wobec ich niedostarczenia na czas z przyczyn, za które Administrator odpowiedzialności nie ponosi, Administrator nie ponosi odpowiedzialności za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie jego zobowiązań z tytułu Umowy lub Umowy Poręczenia.

6.4 Administrator nie ponosi odpowiedzialności za żadne działanie podjęte lub zaniechane przez niego na podstawie lub w związku z Umową lub Umową Poręczenia lub emisją Obligacji i w ich ramach, chyba że takie działanie lub zaniechanie były spowodowane winą umyślną lub rażącym niedbalstwem po jego stronie. Emitent, Poręczyciel i Obligatariusze nie będą uprawnieni do dochodzenia od Administratora oraz jakichkolwiek osób działających w jego imieniu lub na jego zlecenie jakichkolwiek roszczeń z tytułu działania lub zaniechania Administratora w związku z wykonywaniem Umowy lub Umowy Poręczenia, o ile podstawą powstania takiego roszczenia nie było działanie Administratora lub jakichkolwiek osób działających w jego imieniu lub na jego zlecenie z winy umyślnej lub w wyniku rażącego niedbalstwa.

6.5 Administrator nie ponosi odpowiedzialności wobec Obligatariuszy za szkodę wywołaną działaniem lub zaniechaniem Emitenta lub Poręczyciela oraz jakichkolwiek osób działających w ich imieniu lub na ich zlecenie, które nie było zależne od Administratora lub o którym Administrator nie wiedział, w szczególności wynikającą ze złożenia przez Emitenta lub Poręczyciela w Umowie lub Umowie Poręczenia oświadczeń nieprawdziwych, niekompletnych lub wprowadzających w błąd bądź niezłożenia przez ww. podmioty oświadczenia o okolicznościach lub zdarzeniach, mających lub mogących mieć wpływ na prawidłową realizację Umowy lub Umowy Poręczenia, w tym należyte zabezpieczenie interesów Obligatariuszy.

6.6 Administrator nie ponosi odpowiedzialności za żadne opóźnienie (ani jego konsekwencje) przy uznawaniu rachunku kwotą wymaganą na podstawie Umowy, płatną przez Administratora, jeśli Administrator podjął z zachowaniem należytej staranności działania tak szybko, jak to było możliwe z praktycznego punktu widzenia, w celu zastosowania się do regulacji lub procedur operacyjnych uznanego systemu rozliczeniowego, z którego Administrator korzysta dla tego celu.

6.7 Odpowiedzialność Administratora z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy lub Umowy Poręczenia ograniczona jest do 2-krotności otrzymanego przez Administratora wynagrodzenia netto (tj. bez kwoty podatku od towarów i usług) z tytułu Umowy.

6.8 Odpowiedzialność Stron z tytułu lub w związku z Umową ograniczona jest do wysokości szkody rzeczywistej (damnum emergens) i nie obejmuje utraconych korzyści (lucrum cessans) drugiej Strony.

7. KLAUZULA INDEMNITY

7.1 W przypadku, gdy Administrator, członkowie jego zarządu, prokurenci, pracownicy lub współpracownicy lub inne podmioty działające na zlecenie Administratora, w tym partnerzy (wspólnicy), pracownicy lub współpracownicy podmiotu działającego na zlecenie Administratora (łącznie „**Osoby Zwolnione**") zostaną włączone przez osobę trzecią w jakimkolwiek charakterze w proces, postępowanie, w tym postępowania sądowe, administracyjne, egzekucyjne, dochodzenie lub śledztwo oraz innego rodzaju postępowania związane jakiegokolwiek powództwem lub roszczeniem, niezależnie od jego charakteru i jurysdykcji, z wyłączeniem postępowań pomiędzy Administratorem a Emitentem (łącznie „**Postępowanie**"), w związku

z jakąkolwiek kwestią związaną z Umową lub Umową Poręczenia lub emisją Obligacji, wówczas Emitent zobowiązuje się:

7.1.1 zwolnić z odpowiedzialności, chronić oraz zabezpieczać Osoby Zwolnione w możliwie najszerszym zakresie dozwolonym przepisami prawa przed jakimikolwiek szkodami, roszczeniami, odszkodowaniami, zobowiązaniami oraz koniecznymi i uzasadnionymi wydatkami (w tym kosztami obsługi prawnej oraz innymi kosztami i wydatkami poniesionymi w związku z dochodzeniem, przygotowaniem lub obroną przed wszelkimi takimi roszczeniami lub grożącymi lub będącymi w toku Postępowaniami) powstałymi w związku z jakąkolwiek kwestią w jakikolwiek sposób związaną z Umową lub Umową Poręczenia lub emisją Obligacji, a w przypadku, gdy nie będzie to możliwe – naprawić lub zwrócić Osobom Zwolnionym wszelkie uzasadnione oraz udokumentowane wydatki, odszkodowania, chyba że stosowny sąd stwierdzi w prawomocnym orzeczeniu, że takie szkody, roszczenia, odszkodowania, zobowiązania lub wydatki były wynikiem winy umyślnej danej Osoby Zwolnionej;

7.1.2 zwrócić Osobom Zwolnionym wszelkie wydatki (w tym koszty spraw sądowych i koszty zastępstwa procesowego) w miarę jak takie Osoby Zwolnione będą ponosić takie wydatki w związku z Postępowaniem, niezwłocznie po ich poniesieniu.

7.2 Żadna z Osób Zwolnionych innych niż Administrator nie będzie ponosiła odpowiedzialności wobec Emitenta, Poręczyciela lub Obligatariuszy ani wobec żadnej innej osoby, w związku z jakąkolwiek kwestią związaną z Umową lub Umową Poręczenia lub emisją Obligacji. Powyższe ograniczenia odpowiedzialności nie mają zastosowania w przypadku wyrządzenia szkody wskutek winy umyślnej po stronie Osoby Zwolnionej.

7.3 W przypadku zgłoszenia przez osoby trzecie wobec Osoby Zwolnionej roszczeń, pism lub zawiadomień będących konsekwencją okoliczności wskazanych powyżej, Osoba Zwolniona zobowiązuje się, a Administrator zobowiązuje się zapewnić realizację tego zobowiązania za Osobę Zwolnioną inną niż Administrator, w zakresie dopuszczalnym przez przepisy prawa:

7.3.1 powiadomić o tym fakcie Emitenta niezwłocznie (nie później niż w ciągu 5 (pięciu) Dni Roboczych, lecz w każdym przypadku w terminie umożliwiającym podjęcie środków prawnych w terminie określonym przez sąd, urząd lub inny organ prowadzący Postepowanie) po zgłoszeniu roszczenia wraz udostępnieniem pełnej treści właściwego pozwu, pisma lub zawiadomienia;

7.3.2 konsultować z Emitentem podejmowane działania i przyjętą strategię;

7.3.3 umożliwić Emitentowi, na jego żądanie, udział w postępowaniu, w tym w formie interwencji ubocznej oraz umożliwić przedstawianie pisemnego stanowiska w zakresie formułowanych zarzutów lub roszczeń;

7.3.4 bez uprzedniej, wyraźnej zgody Emitenta, nie zawierać ugody, nie zrzekać się roszczeń i zarzutów, ani nie uznawać powództwa.

7.4 Osoba Zwolniona będzie miała swobodę, bez odwoływania się do Emitenta i ze zwolnieniem z obowiązków określonych w pkt. 7.3, podejmowania działań w jakiejkolwiek sprawie, która mogłaby spowodować powstanie odpowiedzialności określonej w pkt. 7.1, jeżeli Emitent opóźnia się z zajęciem się sprawą, pod warunkiem, że Osoba Zwolniona powiadomiła Emitenta (w formie dokumentowej) o swoim zamiarze podejmowania działań w sprawie i wyznaczyła Emitentowi termin 5 (pięciu) Dni Roboczych (lub, w okolicznościach, w których ma zastosowanie określony przepisami prawa krótszy termin na podjęcie działania przez Osobę Zwolnioną – krótszy termin, racjonalnie wymagany, aby umożliwić Osobie Zwolnionej podjęcie działań z zachowaniem tego terminu) na udzielenie odpowiedzi.

7.5 Zobowiązanie Emitenta do zwolnienia Osób Zwolnionych z odpowiedzialności, o którym mowa w pkt. 7.1, odnosi się w szczególności do obowiązku Emitenta do zwolnienia Osoby Zwolnionej z obowiązku

wykonania zobowiązania oraz zapewnienia, że wierzyciel nie będzie żądał od Osoby Zwolnionej wykonania takiego zobowiązania (art. 392 Kodeksu Cywilnego).

7.6 Zobowiązanie Emitenta do zwolnienia Osób Zwolnionych z odpowiedzialności, o którym mowa w pkt. 7.1, wygasa po upływie 10 (dziesięciu) lat od Dnia Emisji Obligacji ostatniej serii wyemitowanej w ramach Programu, z zastrzeżeniem, że takie zobowiązanie do zwolnienia z odpowiedzialności pozostaje ważne w odniesieniu do wszelkich roszczeń lub powództw zgłoszonych lub Postępowań wszczętych przed upływem ww. okresu.

8. WYNAGRODZENIE I KOSZTY

8.1 Emitent zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Administratora:

8.1.1 za sporządzenie projektu Umowy Poręczenia i Oświadczenia Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji – jednorazowego wynagrodzenia ryczałtowego w wysokości 34.000 PLN (trzydzieści cztery tysiące złotych) netto;

8.1.2 za dokonywanie na podstawie Umowy lub Umowy Poręczenia wszelkich czynności związanych z (i) zachowaniem praw Obligatariuszy z tytułu Obligacji, (ii) dochodzeniem zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych z majątku Poręczyciela, w tym z wykorzystaniem Oświadczenia Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji, (iii) zaspokajaniem Wierzytelności Zabezpieczonych, w tym rozliczaniem kwot uzyskanych w wyniku dochodzenia zaspokojenia z majątku Poręczyciela, wynagrodzenia w wysokości stanowiącej iloczyn czasu pracy, poświęconego przez pracowników lub współpracowników Administratora na ich wykonanie i stawki godzinowej w wysokości 700,00 PLN (siedemset złotych) netto.

8.2 Wynagrodzenie Administratora, o którym mowa w pkt. 8.1.1, płatne będzie w terminie 14 (czternaście) dni od daty otrzymania przez Emitenta faktury VAT wystawionej przez Administratora najwcześniej w dniu zawarcia Umowy Poręczenia.

8.3 Wynagrodzenie Administratora, o którym mowa w pkt. 8.1.2 płatne będzie miesięcznie z dołu w terminie 14 (czternaście) dni od daty otrzymania przez Emitenta faktury VAT wystawionej przez Administratora, do której to faktury VAT Administrator dołączy wykaz czasu pracy stanowiący podstawę ustalenia wysokości wynagrodzenia wskazanego w ww. fakturze VAT.

8.4 Kwoty wynagrodzenia, o których mowa pkt. 8.1.1 i 8.1.2, nie obejmują podatku VAT, który będzie doliczany w wysokości obowiązującej w dniu wystawiania faktury.

8.5 Faktury VAT, o których mowa w niniejszym pkt. 8, będą wystawiane przez Administratora za pośrednictwem Krajowego Systemu e-Faktur. Załączniki do faktur VAT, o których mowa w pkt. 8.3, będą przesyłane przez Administratora drogą elektroniczną na następujących adres e-mail Emitenta: efaktury@oliviacentre.com.

8.6 Wynagrodzenie uznaje się za zapłacone z chwilą uznania rachunku bankowego wskazanego przez Administratora w fakturze VAT całością wynagrodzenia objętego daną fakturą VAT.

8.7 Niezależnie od obowiązku zapłaty wynagrodzenia na rzecz Administratora, w przypadku konieczności poniesienia przez Administratora jakichkolwiek uzasadnionych kosztów lub opłat związanych z realizacją Umowy lub Umowy Poręczenia, w tym dochodzeniem roszczeń na podstawie ww. dokumentów, w szczególności opłat sądowych, opłat urzędowych, kosztów komorniczych, opłat skarbowych, podatków i innego rodzaju świadczeń publicznoprawnych, taks notarialnych, kosztów pozyskania dokumentów urzędowych lub prywatnych oraz kosztów uzyskania opinii eksperckich, w tym opinii prawnych („**Koszty**”) zostaną one pokryte przez Emitenta. Administrator, przed podjęciem ww. czynności, ma prawo żądać od Emitenta przekazania na rachunek bankowy Administratora odpowiednich kwot umożliwiających pokrycie Kosztów.

8.8 W przypadku, gdy Administrator nie zażąda uprzedniego przekazania przez Emitenta na rachunek bankowy Administratora odpowiednich kwot umożliwiających pokrycie Kosztów, zwrot takich Kosztów powinien nastąpić według uznania Administratora: (i) w drodze powiększenia kwoty wynagrodzenia wskazanej w fakturze VAT, o której mowa w pkt. 8.3, o Koszty poniesione przez Administratora w miesiącu, za który wynagrodzenie objęte jest daną fakturą VAT, (ii) w drodze refakturowania danych Kosztów na Emitenta, (iii) w inny sposób uzgodniony odrębnie pomiędzy Administratorem a Emitentem.

8.9 Celem zabezpieczenia wykonywania przez Administratora czynności, o których mowa w pkt. 8.1.2, Emitent wpłaci, do Dnia Emisji Obligacji pierwszej serii, kwotę 21.000 PLN (dwadzieścia jeden tysięcy złotych) na rachunek bankowy Administratora odrębnie przez niego wskazany („**Depozyt**"). Administrator może wykorzystać Depozyt tylko na pokrycie kosztów związanych z wykonywaniem obowiązków Administratora na podstawie Umowy i Dokumentów Zabezpieczeń, jak również na pokrycie wymagalnego wynagrodzenia Administratora z tytułu Umowy. Depozyt (pomniejszony o wypłaty dokonane przez Administratora zgodnie z niniejszym pkt. 8.9) zostanie zwrócony Emitentowi w terminie 30 (trzydziestu) dni po dniu wygaśnięcia Wierzytelności Zabezpieczonych.

9. OŚWIADCZENIA STRON

9.1 Każda ze Stron oświadcza i zapewnia drugą Stronę, mając świadomość, że druga Strona zawarła Umowę opierając się na tych oświadczeniach i zapewnieniach, że:

9.1.1 posiada pełną zdolność do czynności prawnych w zakresie zawarcia i wykonania Umowy oraz przystępuje do Umowy we własnym imieniu i na własny rachunek;

9.1.2 osoby reprezentujące daną Stronę przy zawarciu Umowy są do tego należycie umocowane, a wszelkie dane ujawnione w odpisie z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego dla danej Strony aktualnym na dzień zawarcia Umowy, są prawdziwe i aktualne;

9.1.3 zawarcie i wykonywanie przez nią Umowy nie wymaga uzyskania: (i) zgody, (ii) zatwierdzenia, (iii) braku sprzeciwu, (iv) zrzeczenia się prawa ze strony organu korporacyjnego danej Strony lub jakiejkolwiek osoby trzeciej lub podjęcia przez organ korporacyjny danej Strony lub osobę trzecią jakichkolwiek innych czynności prawnych lub faktycznych;

9.1.4 po stronie danej Strony nie istnieją żadne okoliczności, które mogłyby niekorzystnie wpływać na ważność lub skuteczność Umowy;

9.1.5 zawarcie i wykonanie Umowy przez daną Stronę:

a) nie stanowi ani nie spowoduje naruszenia przepisów prawa, które mają zastosowanie do danej Strony w związku z Umową,

b) nie stanowi ani nie spowoduje naruszenia dokumentów regulujących funkcjonowanie danej Strony ani żadnej uchwały jej organów,

c) nie stanowi ani nie spowoduje naruszenia jakiegokolwiek wyroku, orzeczenia, postanowienia, decyzji, zakazu ani zezwolenia obowiązującego daną Stronę;

d) nie stanowi ani nie spowoduje naruszenia jakichkolwiek wiążących daną Stronę lub obciążających jej majątek praw i roszczeń osób trzecich, jak również nie jest dokonane z pokrzywdzeniem wierzycieli danej Strony;

e) 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, ani też nie istnieją inne umowne zastrzeżenia ograniczające bądź wyłączające możliwość zawarcia i wykonania postanowień niniejszej Umowy przez daną Stronę.

9.1.6 na dzień zawarcia Umowy, nie toczy się żadne postępowanie sądowe, arbitrażowe, egzekucyjne lub administracyjne oraz dana Strona nie jest zagrożona żadnym takim postępowaniem, które mogłoby w sposób niekorzystny wpłynąć na ważność lub skuteczność Umowy, bądź na możliwość dochodzenia praw na podstawie Umowy względem tej Strony; w szczególności nie toczy się wobec danej Strony ani nie ma podstaw do wszczęcia i prowadzenia wobec niej postępowania upadłościowego, naprawczego lub egzekucyjnego.

9.2 Emitent niniejszym oświadcza i zapewnia Administratora, że:

9.2.1 Emitent ani Poręczyciel nie zalega z zapłatą żadnych podatków, zobowiązań z zakresu ubezpieczeń społecznych ani innych zobowiązań publicznoprawnych i nie zostało zgłoszone żadne roszczenie o zapłatę takich zobowiązań;

9.2.2 Emitent ani Poręczyciel nie jest wpisany do rejestru dłużników niewypłacalnych Krajowego Rejestru Sądowego, o którym mowa w art. 55 ustawy z 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym;

9.2.3 Emitent ani Poręczyciel nie jest wpisany do rejestru zastawów skarbowych jako właściciel przedmiotów zastawów skarbowych.

10. OBOWIĄZYWANIE UMOWY

10.1 Umowa zostaje zawarta na czas określony, tj. do upływu Okresu Zabezpieczenia, z zastrzeżeniem, że Umowa wygasa w przypadku połączenia Emitenta z Poręczycielem w drodze przejęcia Poręczyciela przez Emitenta lub zawiązanie nowej spółki.

10.2 Administrator jest uprawniony do wypowiedzenia Umowy z zachowaniem 30-dniowego okresu wypowiedzenia w razie niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązań wynikających z Umowy.

10.3 Emitent jest uprawniony do wypowiedzenia Umowy z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, jedynie za uprzednią zgodą Zgromadzenia Obligatariuszy (oraz na warunkach w niej zawartych) oraz pod warunkiem ustanowienia nowego administratora zabezpieczeń.

10.4 W przypadku wypowiedzenia Umowy zgodnie z pkt. 10.2 i 10.3, oraz w sytuacji, gdy Administrator nie będzie mógł dalej pełnić funkcji przewidzianej Umową, Emitent zobowiązany będzie do zlecenia pełnienia funkcji administratora zabezpieczeń Obligacji innemu, wybranemu przez Emitenta za zgodą Zgromadzenia Obligatariuszy podmiotowi („**Nowy Administrator**"). Do czasu wyboru Nowego Administratora, Administrator powinien podejmować – z zastrzeżeniem postanowień Umowy – wszystkie konieczne i niezbędne czynności mając na celu interes Obligatariuszy. W celu powołania Nowego Administratora Emitent zobowiązuje się do:

10.4.1 zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy, którego porządek obrad obejmować będzie wyrażenie przez Zgromadzenie Obligatariuszy zgody na zmianę podmiotu pełniącego w odniesieniu do Obligacji funkcję administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach.

10.4.2 zawarcia z Nowym Administratorem umowy, na podstawie której ustanowi go nowym administratorem zabezpieczeń w odniesieniu do Poręczenia;

10.4.3 spowodowania, że Nowy Administrator zawrze z Administratorem umowę, na podstawie której prawa i obowiązki Administratora z tytułu Umowy Poręczenia zostaną przeniesione na Nowego Administratora, przy czym Administrator zobowiązuje się do zawarcia takiej umowy z Nowym Administratorem;

10.4.4 spowodowania, że Poręczyciel złoży na rzecz Nowego Administratora Oświadczenie Poręczyciela o Poddaniu się Egzekucji.

11. ZAWIADOMIENIA

11.1 Z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, ilekroć Umowa nie zastrzega innej formy składania przez Emitenta lub Administratora oświadczeń woli w związku z Umową, przyjmuje się, że oświadczenia te składane będą w formie dokumentowej za pośrednictwem poczty elektronicznej. Forma składanych przez Strony oświadczeń woli stanowi w stosunkach prawnych pomiędzy nimi formę szczególną w rozumieniu art. 76 Kodeksu Cywilnego. Na żądanie Strony, do której oświadczenie to było skierowane w formie szczególnej, Strona przekazująca takie oświadczenie dodatkowo prześle sporządzone w formie pisemnej lub formie elektronicznej potwierdzenie oświadczeń złożonych w ww. szczególnej formie. Niezależnie od powyższego uprawnienia oświadczenie będzie uważane za złożone w chwili, gdy doszło do adresata w formie szczególnej, a nie w chwili otrzymania przez niego ww. potwierdzenia.

11.2 Wszelkie oświadczenia woli lub wiedzy lub inna korespondencja sporządzane na podstawie lub w związku z Umową („**Korespondencja**") będą wysyłane pocztą elektroniczną, pocztą kurierską, listem poleconym lub doręczane osobiście, na następujące adresy:

11.2.1 dla Emitenta:

Olivia Fin spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.

Adres: Al. Grunwaldzka 472C / 3. piętro, 80-309 Gdańsk

Email: Boguslaw.Wieczorek@oliviacentre.com lub Krzysztof.Rackos@oliviacentre.com

11.2.2 dla Administratora:

Gessel Trust Services sp. z o.o.

Adres: ul. Sienna 39 / XV piętro, 00-121 Warszawa

Email: gts@gessel.pl

11.3 Strony dopuszczają zmianę adresów do doręczeń wskazanych w pkt. 11.2. O każdej zmianie adresu do doręczeń Strona zobowiązana jest poinformować drugą Stronę w formie dokumentowej, z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem, przy czym adres do doręczeń zawsze musi znajdować się na terytorium Rzeczpospolitej Polskiej.

11.4 Jeżeli dana Strona nie powiadomi drugiej Strony o zmianie adresu do doręczeń zgodnie z pkt. 11.3, Korespondencja powinna być doręczana na adres wskazany w pkt. 11.2 lub inny, który został uprzednio zmieniony zgodnie z pkt. 11.3.

11.5 Za dzień otrzymania przez daną Stronę Korespondencji będzie uważany:

11.5.1 w przypadku poczty elektronicznej (e-mail): dzień otrzymania potwierdzenia dokonania transmisji (wpływu wiadomości na serwer adresata);

11.5.2 w przypadku doręczenia osobistego – dzień faktycznego doręczenia;

11.5.3 w przypadku przesyłki listowej poleconej oraz przesyłki kurierskiej – dzień doręczenia lub ostatni dzień 14-dniowego okresu rozpoczynającego się w dniu pierwszej awizacji.

11.6 Korespondencja będzie uznawana za prawidłowo doręczoną również w przypadku odmowy jej przyjęcia przez adresata.

11.7 Administrator wskazuje dane teleadresowe określone w pkt. 11.2.2 jako dane właściwe do kontaktu z Administratorem przez Obligatariuszy.

12. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

12.1 Umowa stanowi całość porozumienia Stron w zakresie w niej regulowanym i zastępuje wszelkie wcześniejsze porozumienia, ustalenia lub negocjacje pisemne lub ustne pomiędzy Stronami w tym zakresie i ma wobec nich pierwszeństwo. Strony nie złożyły ani nie sformułowały jakichkolwiek oświadczeń, przyrzeczeń, zgód, warunków ani zapewnień, które nie są zawarte w treści Umowy, ani na takowych nie polegają.

12.2 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.

12.3 Strony uznają wszystkie postanowienia Umowy za ważne i wiążące. Jeżeli jednak jakiekolwiek postanowienie Umowy okaże się lub stanie się nieważne albo niewykonalne, pozostaje to bez wpływu na ważność pozostałych postanowień Umowy. W przypadku, gdy jakiekolwiek postanowienie Umowy okaże się lub stanie nieważne albo niewykonalne, Strony zobowiązane będą do niezwłocznej zmiany lub uzupełnienia Umowy w sposób oddający możliwie najwierniej zamiar Stron wyrażony w postanowieniu, które uznane zostało za nieważne albo niewykonalne.

12.4 Umowa podlega prawu polskiemu i winna być interpretowana zgodnie z prawem polskim.

12.5 Wszelkie spory związane z zawarciem, wykonywaniem oraz skutkami niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy miejscowo dla siedziby Administratora w chwili zawarcia Umowy.

12.6 Umowa została sporządzona w formie elektronicznej. Wszelkie poprawki, uzupełnienia lub inne zmiany Umowy wymagają zachowania formy pisemnej lub formy elektronicznej pod rygorem nieważności.

PODPISY:

W imieniu i na rzecz Emitenta: **W imieniu i na rzecz Administratora:**

ZAŁĄCZNIK NR 1

DO UMOWY ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI

Wzór Instrukcji Obligatariusza

[●], dnia [●] r.

Od: [●] („**Obligatariusz**")

Do: Gessel Trust Services sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („**Administrator**")

Dotyczy: Obligacji serii [●] emitowanych przez Olivia Fin spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. („**Emitent**")

Szanowni Państwo,

działając zgodnie z umową administrowania zabezpieczeniami zawartą pomiędzy Emitentem a Administratorem w dniu 28 sierpnia 2026 r. („**Umowa**"), [*jako Obligatariusz posiadający / w imieniu Obligatariusza posiadającego*] [●] wyemitowanych w ramach Programu obligacji Emitenta serii [●] („**Obligacje**"), w związku z powstaniem w dniu [●] r. stanu wymagalności przysługujących Obligatariuszowi wobec Emitenta Wierzytelności Zabezpieczonych, niniejszym wnoszę o podjęcie przez Administratora czynności zmierzających do dochodzenia zaspokojenia Wierzytelności Zabezpieczonych z majątku Poręczyciela.

Wskazuję, że w przypadku pozyskania przez Administratora środków pieniężnych pozwalających na zaspokojenie przysługujących Obligatariuszowi Wierzytelności Zabezpieczonych zgodnie z Umową, środki takie powinny zostać przekazane na rachunek bankowy Obligatariusza o numerze [●] prowadzony przez [●].

Jednocześnie oświadczam, że Obligatariusz [*należy / nie należy*] do Grupy Emitenta.

Niniejsze pismo stanowi Instrukcję Obligatariusza w rozumieniu Umowy. Wszelkie wyrażenia pisane w niniejszym piśmie wielką literą, a wprost w nim niezdefiniowane, mają znaczenie nadane im w Umowie.

W imieniu Obligatariusza:

Załączniki:

1) Dokumenty potwierdzające umocowanie osób podpisujących Instrukcję Obligatariusza w imieniu Obligatariusza.
2) Oryginał lub notarialnie poświadczona kopia świadectwa depozytowego, potwierdzającego, że dany Obligatariusz jest posiadaczem Obligacji w liczbie wskazanej w Instrukcji Obligatariusza.

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