



# NOTA INFORMACYJNA

SPÓŁKI

**Olivia Fin**

**SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA**

**sporządzona na potrzeby wprowadzenia obligacji serii P do obrotu na Catalyst  
prowadzonym jako alternatywny system obrotu przez Giełdę Papierów  
Wartościowych w Warszawie S.A.**

Niniejsza nota informacyjna została sporządzona w związku z ubieganiem się o wprowadzenie instrumentów finansowych objętych tą notą do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu nie stanowi dopuszczenia ani wprowadzenia tych instrumentów do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (rynku podstawowym lub równoległym).

Inwestorzy powinni być świadomi ryzyka jakie niesie ze sobą inwestowanie w instrumenty finansowe notowane w alternatywnym systemie obrotu, a ich decyzje inwestycyjne powinny być poprzedzone właściwą analizą, a także jeżeli wymaga tego sytuacja, konsultacją z doradcą inwestycyjnym.

Treść niniejszej noty informacyjnej nie była zatwierdzana przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod względem zgodności informacji w niej zawartych ze stanem faktycznym lub przepisami prawa.

*DATA SPORZĄDZENIA NOTY INFORMACYJNEJ: 7 GRUDNIA 2023 R.*

---

## OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W NOCIE INFORMACYJNEJ

---

Emitent jest odpowiedzialny za wszystkie informacje zawarte w Nocie Informacyjnej.

### Oświadczenie Emitenta

Działając w imieniu Emitenta oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w Nocie Informacyjnej są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że nie pominięto w niej żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jej znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje ona rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.

Osoby działające w imieniu Emitenta:

Ryszard Pinker – Prokurent

Krzysztof Raćkos – Prokurent

---

**Ryszard Pinker**

Prokurent

*(podpisano kwalifikowanym podpisem  
elektronicznym)*

---

**Krzysztof Raćkos**

Prokurent

*(podpisano kwalifikowanym podpisem  
elektronicznym)*

Zgodnie z §18 ust. 3a Regulaminu ASO GPW nie została zawarta umowa z Autoryzowanym Doradcą oraz zgodnie z §3 ust. 4 pkt 2) Regulaminu ASO GPW nie jest wymagane zamieszczenie w niniejszej Nocie Informacyjnej oświadczenia Autoryzowanego Doradcy.

## WSTĘP

### I. Podstawowe informacje o Emitencie

Nazwa (firma):	Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.
Nazwa (firma) skrócona:	Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A.
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Gdańsk
Adres siedziby:	ul. Aleja Grunwaldzka 472C/3. piętro, 80-251 Gdańsk
Telefon:	+48 58 739 61 00
Adres poczty elektronicznej:	<a href="mailto:biuro@oliviacentre.com">biuro@oliviacentre.com</a>
Strona internetowa:	<a href="http://ogobc.olivia.biz">http://ogobc.olivia.biz</a>
Numer KRS:	0000473233
REGON:	221940108
NIP:	9571070234
Oznaczenie sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
KOD LEI	259400WENW5S275QHM85

### II. Wskazanie wszystkich osób odpowiedzialnych za informacje zamieszczone w notcie informacyjnej

#### Osoby uprawnione do reprezentowania Emitenta:

- Ryszard Pinker – Prokurent
- Krzysztof Raćkos – Prokurent

#### Sposób reprezentacji spółki:

Spółkę reprezentuje oraz prowadzi sprawy spółki jej komplementariusz zgodnie ze swoim sposobem reprezentacji. Jedynym komplementariuszem Spółki jest Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Sposób reprezentacji komplementariusza: w przypadku zarządu wieloosobowego do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członków zarządu spółki lub członka zarządu wraz z prokurentem.

Niezależnie od powyższego do reprezentowania Emitenta uprawniony jest każdy z ustanowionych przez Emitenta prokurentów działający łącznie z drugim prokurentem lub komplementariuszem (prokura łączna). Ustanowionymi przez Emitenta prokurentami są Pan Ryszard Pinker oraz Krzysztof Raćkos.

### III. Informacje czy działalność prowadzona przez emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu – dodatkowo przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał

Działalność prowadzona przez Emitenta nie wymaga zezwolenia, licencji lub zgody.

## Spis treści

<b>OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W NOCIE INFORMACYJNEJ.....</b>	<b>2</b>
<b>WSTĘP.....</b>	<b>3</b>
<b>ROZDZIAŁ I: CZYNNIKI RYZYKA.....</b>	<b>6</b>
1.1 Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta, Poręczyciela oraz podmiotów z Grupy Poręczyciela .....	6
1.1.1 Ryzyko związane z charakterem Emitenta jako spółki specjalnego przeznaczenia.....	6
1.1.2 Ryzyko związane z utratą płynności finansowej Emitenta lub Grupy Poręczyciela.....	6
1.1.3 Ryzyko związane z refinansowaniem kredytów bankowych.....	7
1.1.4 Ryzyko związane ze wszczęciem postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego przez Emitenta.....	7
1.1.5 Ryzyko związane z oddziaływaniem pandemii na gospodarkę, Emitenta, Poręczyciela i Grupę Poręczyciela.....	8
1.1.6 Ryzyko związane z oddziaływaniem wojny na Ukrainie na gospodarkę, Emitenta, Poręczyciela i Grupę Poręczyciela.....	9
1.1.7 Ryzyko związane ze wzrostem liczby pustostanów oraz spadku stawek czynszu.....	9
1.1.8 Ryzyko zmiany cen sprzedawanych lokali mieszkalnych.....	9
1.1.9 Ryzyko związane z działalnością podmiotów konkurencyjnych.....	10
1.1.10 Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich.....	10
1.1.11 Ryzyko związane ze zdolnością kredytową nabywców lokali mieszkalnych.....	10
1.1.12 Ryzyko związane z wynajmem lokali mieszkalnych.....	11
1.1.13 Ryzyko związane z koncentracją prowadzonej działalności na jednym kompleksie biurowym.....	11
1.1.14 Ryzyko kredytowe najemców lokali biurowych lub usługowych.....	11
1.1.15 Ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy oraz zależnością podmiotów z Grupy Poręczyciela od wykonawców robót budowlanych i aranżacyjnych.....	11
1.1.16 Ryzyko kursowe i stóp procentowych .....	12
1.1.17 Ryzyko związane z finansowaniem przez Grupę Poręczyciela podmiotów spoza Grupy Poręczyciela .....	12
1.1.18 Ryzyko wynikające z opóźnień w pracach aranżacyjnych.....	12
1.1.19 Ryzyko związane z ochroną środowiska.....	13
1.1.20 Ryzyko związane z nieuzyskaniem Europejskiego Tytułu Egzekucyjnego.....	13
1.2 Czynniki ryzyka związane z otoczeniem makroekonomicznym i regulacyjnym .....	14
1.2.1 Ryzyko związane z czynnikami makroekonomicznymi .....	14
1.2.2 Ryzyko administracyjno-budowlane.....	14
1.2.3 Ryzyko związane z niestabilnością systemu prawnego, w tym podatkowego .....	14
1.3 Czynniki ryzyka związane z Obligacjami .....	14
1.3.1 Ryzyko kredytowe.....	14
1.3.2 Ryzyko braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji.....	15
1.3.3 Ryzyko związane z brakiem możliwości realizacji zobowiązań z tytułu Poręczenia przez Poręczyciela .....	15
1.3.4 Ryzyko związane ze zmianą Stopy Bazowej.....	15
1.3.5 Ryzyko stopy procentowej.....	17
1.3.6 Ryzyko związane z formą zabezpieczenia .....	17
1.3.7 Ryzyko związane z funkcjonowaniem Zgromadzenia Obligatariuszy i podejmowanymi decyzjami .....	17
1.3.8 Ryzyko przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta .....	17
1.3.9 Ryzyko przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza .....	18
1.3.10 Ryzyko niekorzystnej zmiany Warunków Emisji .....	18
1.3.11 Ryzyko związane z Administratorem Zabezpieczenia.....	18
1.3.12 Ryzyko podatkowe związane z obrotem Obligacjami.....	18
1.4 Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem Obligacji do ASO Catalyst.....	19
1.4.1 Ryzyko wstrzymania rozpoczęcia obrotu Obligacjami w alternatywnym systemie obrotu .....	19
1.4.2 Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami w alternatywnym systemie obrotu.....	19



1.4.3	Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu .....	20
1.4.4	Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności po wprowadzeniu Obligacji do ASO Catalyst .....	21
1.4.5	Ryzyko związane z możliwością nałożenia na Emitenta przez GPW kar regulaminowych .....	21
1.4.6	Ryzyko związane z karami administracyjnymi nakładanymi przez KNF .....	21
<b>ROZDZIAŁ II: DANE O OBLIGACJACH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU .....</b>		<b>23</b>
2.1	Cel emisji .....	23
2.2	Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych .....	23
2.3	Wielkość emisji .....	24
2.4	Wartość nominalna i cena emisyjna Obligacji .....	24
2.5	Wyniki subskrypcji .....	24
2.5.1	Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji Obligacji .....	24
2.5.2	Data przydziału Obligacji .....	24
2.5.3	Liczba Obligacji objętych subskrypcją .....	24
2.5.4	Stopa redukcji .....	24
2.5.5	Liczba przydzielonych Obligacji .....	24
2.5.6	Cena po jakiej obejmowane były Obligacje .....	24
2.5.7	Wartość nominalna Obligacji .....	25
2.5.8	Liczba osób, które złożyły zapis na Obligacje objęte subskrypcją .....	25
2.5.9	Liczba osób, którym przydzielono Obligacje .....	25
2.5.10	Informacja o osobach będących podmiotami powiązanymi z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, którym przydzielono Obligacje .....	25
2.5.11	Nazwy (firmy) subemitentów, którzy objęli instrumenty finansowe w ramach wykonywania umów o subemisję ..	25
2.5.12	Łączna wysokość kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji Obligacji .....	25
2.6	Warunki Wykupu .....	25
2.6.1	Natychmiastowy wykup .....	26
2.6.2	Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza .....	26
2.6.3	Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta .....	26
2.7	Warunki wypłaty oprocentowania .....	27
2.8	Wysokość i forma zabezpieczenia, oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia .....	28
2.8.1	Podstawowe informacje o Poręczycielu .....	30
2.8.2	Nazwa (firma), siedziba, adres i numery telekomunikacyjne, sąd rejestrowy i numery rejestrów Administratora Zabezpieczenia .....	30
<b>III.</b>	<b>ZAŁĄCZNIKI .....</b>	<b>33</b>
3.1	Informacja odpowiadająca odpisowi z rejestru przedsiębiorców KRS dotycząca Emitenta .....	33
3.2	Aktualny tekst statutu Emitenta .....	39
3.3	Tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji objętych Notą Informacyjną .....	50
3.4	Warunki Emisji Obligacji .....	54
3.5	Umowa z Administratorem Zabezpieczeń .....	98
3.6	Umowa Poręczenia .....	110
3.7	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji .....	114
3.8	Odpis z niderlandzkiego rejestru działalności gospodarczej Poręczyciela wraz z tłumaczeniem na język polski	120
3.9	Uchwała w sprawie dokonania przydziału Obligacji .....	125
3.10	Definicje i objaśnienia skrótów .....	127

## ROZDZIAŁ I: CZYNNIKI RYZYKA

Inwestorzy powinni być świadomi ryzyka, jakie niesie za sobą inwestowanie w instrumenty finansowe, w tym takie, które będą notowane w alternatywnym systemie obrotu, a ich decyzje inwestycyjne powinny być poprzedzone właściwą analizą lub konsultowane z doradcami. Przed podjęciem decyzji inwestycyjnej, Inwestorzy powinni szczegółowo rozważyć także opisane poniżej czynniki ryzyka. Dodatkowe ryzyka, które obecnie nie są znane Emitentowi, bądź które uważa się za nieistotne, mogą także niekorzystnie wpłynąć na sytuację Emitenta oraz Grupy Emitenta, Inwestorzy powinni więc uwzględnić również ewentualnie inne ryzyka, nie wskazane poniżej. Kolejność w jakiej zostały przedstawione poniższe czynniki ryzyka nie przesądza o ich istotności, ważności czy prawdopodobieństwie wystąpienia lub wywołania wpływu na sytuację Emitenta oraz Grupy Emitenta.

### 1.1 Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta, Poręczyciela oraz podmiotów z Grupy Poręczyciela

#### 1.1.1 Ryzyko związane z charakterem Emitenta jako spółki specjalnego przeznaczenia

Emitent został utworzony jako spółka specjalnego przeznaczenia między innymi w celu pozyskiwania środków w formie emisji obligacji oraz wykorzystywania tych środków na rozwój kompleksu Olivia Business Centre. Zasadniczą część aktywów Emitenta będzie składała 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 będą stanowiły zobowiązania z tytułu wyemitowanych Obligacji. W konsekwencji, zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z tytułu Obligacji zależy od uzyskiwania przez Emitenta płatności z tytułu wierzytelności od spółek z Grupy Poręczyciela. Emitent pozostaje tym samym narażony w zakresie wypłacalności na wszelkie ryzyka, na które narażone są inne podmioty wchodzące w skład Grupy Poręczyciela. Realizowane projekty finansowane są kredytami bankowymi, których zabezpieczeniem jest majątek spółki, głównie posiadane nieruchomości, przy czym wartość udzielonych kredytów nie przekracza 70% wartości rynkowej nieruchomości. W razie wystąpienia niewypłacalności spółek projektowych ich majątek zostanie w pierwszej kolejności zajęty przez wierzycieli dysponujących zabezpieczeniem rzeczowym na majątku spółki lub na udziałach. Sytuacja ta będzie miała również wpływ na warunki zwrotu zaciągniętych pożyczek lub wypłatę dywidend (udziały), które są podporządkowane zapisom umów kredytowych i możliwe w przypadku wystąpienia ściśle określonych zdarzeń w nich opisanych. W rezultacie wierzytelności Emitenta wobec spółek projektowych z Grupy Poręczyciela mogą pozostać częściowo niespłacone na czas, co nie pozwoli na terminowe wykonanie zobowiązań z tytułu Obligacji.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta, Poręczyciela lub Grupy Poręczyciela byłaby znacząca.

#### 1.1.2 Ryzyko związane z utratą płynności finansowej Emitenta lub Grupy Poręczyciela

Głównym źródłem płynności finansowej Emitenta są środki, jakie może on uzyskać od spółek z Grupy Poręczyciela prowadzących działalność operacyjną w ramach kompleksu OBC. Istnieje ryzyko niedopasowania struktury zapadalności aktywów i pasywów podmiotów z Grupy Poręczyciela, rozumiane jako brak możliwości wygospodarowania środków pieniężnych w terminach zapadalności poszczególnych grup zobowiązań. Podmioty z Grupy Poręczyciela mogą między innymi nie uzyskać spodziewanych wpływów netto z prowadzonej działalności dotyczącej wynajmu powierzchni biurowych lub nie uzyskać odpowiednio wysokich wpływów z tytułu refinansowania budynków biurowych inwestycyjnymi kredytami bankowymi, co w powiązaniu z ryzykiem ograniczonej zdolności do refinansowania Obligacji przez Emitenta może doprowadzić do problemów płynnościowych skutkujących ograniczoną zdolnością do terminowej obsługi Obligacji, w tym doprowadzić do częściowej lub całkowitej utraty zainwestowanych środków pieniężnych.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta, Poręczyciela lub Grupy Poręczyciela byłaby znacząca.

### **1.1.3 Ryzyko związane z refinansowaniem kredytów bankowych**

Jednym z potencjalnych źródeł spłaty Obligacji mogą być nadwyżki z refinansowania Projektów OBC. Pogorszenie parametrów projektów lub zmiana polityki banków w zakresie finansowania projektów komercyjnych mogłyby utrudnić pozyskiwanie przez Grupę Poręczyciela kredytów bankowych i narazić spółki projektowe na luki płynnościowe. W połączeniu z materializacją ryzyka wzrostu kosztów budowy, ryzyko refinansowania może również dotyczyć części obligacji. Wystąpienie tego typu zdarzeń może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta, Poręczyciela lub Grupy Poręczyciela byłaby znacząca.

### **1.1.4 Ryzyko związane ze wszczęciem postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego przez Emitenta**

W świetle przepisów Prawa upadłościowego, przesłanką do ogłoszenia upadłości jest niewypłacalność dłużnika określona w art. 11 Prawa upadłościowego. Biorąc pod uwagę powołaną regulację, Emitent stanie się niewypłacalny, jeżeli utraci zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych oraz – niezależnie od powyższej przesłanki – także wtedy, gdy jego zobowiązania pieniężne przekroczą wartość jego majątku, a stan ten będzie utrzymywać się przez okres przekraczający dwadzieścia cztery miesiące. W takich przypadkach może zostać ogłoszona upadłość Emitenta, a jego wierzyciele, w tym Obligatariusze, będą zaspokajani w kolejności określonej w przepisach Prawa upadłościowego.

W przypadku niewypłacalności lub zagrożenia niewypłacalnością wobec Emitenta może być prowadzone postępowanie restrukturyzacyjne na mocy przepisów Prawa restrukturyzacyjnego. Zgodnie z art. 3 Prawa restrukturyzacyjnego, celem postępowania restrukturyzacyjnego jest uniknięcie ogłoszenia upadłości dłużnika przez umożliwienie mu restrukturyzacji w drodze zawarcia układu z wierzycielami, a w przypadku postępowania sanacyjnego – również przez przeprowadzenie działań sanacyjnych, przy zabezpieczeniu słusznych praw wierzycieli. W świetle przepisów Prawa restrukturyzacyjnego pod pojęciem dłużnika niewypłacalnego należy rozumieć dłużnika niewypłacalnego w rozumieniu Prawa upadłościowego, o którym była mowa powyżej. Przez dłużnika zagrożonego niewypłacalnością należy rozumieć dłużnika, którego sytuacja ekonomiczna wskazuje, że w niedługim czasie może stać się niewypłacalny, tj. zaprzestanie spłacania swoich należności albo gdy jego zobowiązania przekroczą wartość majątku, a stan ten będzie utrzymywał się przez okres przekraczający dwadzieścia cztery miesiące.

Przedmiotem restrukturyzacji będą mogły być zobowiązania Emitenta, w tym zobowiązania z tytułu Obligacji. Restrukturyzacja może polegać w szczególności na odroczeniu terminu spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji, rozłożeniu spłaty na raty, zmniejszeniu wysokości zobowiązań lub ich konwersji na akcje Emitenta.

Zasadniczym skutkiem otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego jest wstrzymanie realizacji zobowiązań, wynikających z wierzytelności powstałych przed dniem otwarcia tego postępowania (w tym zobowiązań z tytułu obligacji). Skutkiem postępowania restrukturyzacyjnego jest także, w razie jego powodzenia, zawarcie układu z wierzycielami. Układ pozwala na restrukturyzację zobowiązań, która może przybierać w szczególności formę: odroczenia wykonania, rozłożenia spłaty na raty, zmniejszenia wysokości, konwersji wierzytelności na udziały lub akcje.

Nadto z dniem 1 grudnia 2021 r. weszła w życie ustawa z dnia 28 maja 2021 o zmianie ustawy o Krajowym Rejestrze Zadłużonych oraz niektórych innych ustaw nowelizująca Prawo restrukturyzacyjne wprowadzające uproszczone zasady postępowania o zatwierdzenie układu. Rozpoczęcie postępowania o zatwierdzenie układu na nowych zasadach wymagać będzie zawarcia przez dłużnika umowy z licencjonowanym doradcą

restrukturyzacyjnym na pełnienie funkcji nadzorcy układu oraz ustalenia dnia układowego. Nie ma formalnego wszczęcia czy otwarcia postępowania, nie jest już konieczne obwieszczenie w Monitorze Sądowym i Gospodarczym („MSiG”). Faza sądowa postępowania o zatwierdzenie układu rozpocznie się z momentem złożenia wniosku o zatwierdzenie układu. Uprawnionym do dokonania obwieszczenia w MSiG o ustaleniu dnia układowego jest nadzorca sądowy.

Od dnia obwieszczenia do prawomocnego umorzenia lub zakończenia postępowania o zatwierdzenie układu, nadzorca układu wykonuje uprawnienia nadzorcy sądowego. Dla dłużnika oznacza to konieczność uzyskania zgody nadzorcy na czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu majątkiem (np. zbycie nieruchomości, o ile nie mieści się to w bieżącej działalności dłużnika). W tym okresie dłużnik będzie chroniony również przed wypowiedzeniem niektórych umów.

Nadto dłużnik, decydując się na postępowania o zatwierdzenie układu, skorzysta również z szerokiej ochrony przeciwegzekucyjnej. Zgodnie z nowelizowanymi przepisami Prawa Restrukturyzacyjnego zakazane jest prowadzenia wszelkich egzekucji z majątku dłużnika (stosuje się odpowiednio art. 312 Prawa restrukturyzacyjnego).

Jednakże co jest bardzo istotne, ochrona dłużnika przed wierzycielami w postępowaniu o zatwierdzenie układu jest czasowa i trwa przez 4 miesiące od obwieszczenia w Monitorze Sądowym i Gospodarczym o ustaleniu dnia układowego. Jeśli w tym czasie dłużnikłoży wniosek o zatwierdzenie układu, to będzie objęty ochroną aż do prawomocnego zakończenia lub umorzenia postępowania w tym przedmiocie. W przeciwnym razie skutki obwieszczenia wygasną z mocy prawa.

Przesłanki wszczęcia restrukturyzacji, uproszczonego postępowania restrukturyzacyjnego oraz ogłoszenia upadłości mają charakter dynamiczny i nie można wykluczyć ryzyka, iż w przyszłości zaistnieją. W razie wszczęcia postępowania restrukturyzacyjnego, uproszczonego postępowania restrukturyzacyjnego lub postępowania upadłościowego może nie być możliwe spełnianie świadczeń z tytułu Obligacji, prowadzenie egzekucji wobec Emitenta w celu zaspokojenia wierzytelności z tytułu Obligacji oraz ustanawianie lub realizowanie ustanowionych przez Emitenta zabezpieczeń. W przypadku upadłości, restrukturyzacji, uproszczonego postępowania restrukturyzacyjnego lub niewypłacalności Emitenta, posiadacze Obligacji mogą utracić część lub całość zainwestowanych środków.

W przypadku wszczęcia restrukturyzacji Emitenta lub ogłoszenia jego upadłości Administrator Zabezpieczenia będzie miał możliwość w imieniu i na rzecz Obligatariuszy dochodzenia roszczeń z tytułu Obligacji od Poręczyciela.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej wobec Emitenta, Poręczyciela ani żadnego podmiotu z Grupy Poręczyciela, oraz wobec spółki Olivia Fin spółki z ograniczoną odpowiedzialnością będącej komplementariuszem Emitenta nie zachodzą przesłanki złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego, wszczęcia postępowania restrukturyzacyjnego lub uproszczonego postępowania restrukturyzacyjnego, oraz nie zachodzą przesłanki do złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości lub ogłoszenia upadłości, a w szczególności Emitent, Poręczyciel i inne podmioty z Grupy Poręczyciela nie są niewypłacalni, ani zagrożeni niewypłacalnością.

Nadto w ocenie Emitenta, ani wobec Poręczyciela, innych podmiotów z Grupy Poręczyciela, oraz komplementariusza Emitenta, ani także wobec samego Emitenta nie zachodzą przesłanki do otwarcia likwidacji.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta, Poręczyciela lub Grupy Poręczyciela byłaby znacząca.

#### **1.1.5 Ryzyko związane z oddziaływaniem pandemii na gospodarkę, Emitenta, Poręczyciela i Grupę Poręczyciela**

Pandemia koronawirusa (COVID-19) wpływa na sytuację gospodarczą Polski i regionu Europy Środkowo-Wschodniej. W perspektywie kolejnych miesięcy może doprowadzić do zwiększenia poziomu bezrobocia, osłabienia złotówki, zmniejszenia poziom konsumpcji i inwestycji, zwiększenia ryzyka utraty płynności przedsiębiorców. Istnieje ryzyko, że wyżej wymieniony czynnik i jego negatywne skutki przełożą się mogą

na powstanie w Polsce stagflacji i na większe prawdopodobieństwo materializacji czynników ryzyka związanych z działalnością Emitenta i Grupy Poręczyciela oraz czynników ryzyka związanych z otoczeniem makroekonomicznym, wpływających na zdolność Emitenta, Poręczyciela oraz Grupy Poręczyciela do obsługi zadłużenia.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako średnie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta, Poręczyciela lub Grupy Poręczyciela byłaby znacząca.

#### **1.1.6 Ryzyko związane z oddziaływaniem wojny na Ukrainie na gospodarkę, Emitenta, Poręczyciela i Grupę Poręczyciela**

Agresja Rosji na Ukrainę oraz związana z tym niepewność w regionie oddziałuje pośrednio lub/i bezpośrednio na perspektywy wzrostu gospodarczego w Polsce i całej Europie. Czynnikiem hamującym wzrost gospodarczy w najbliższym czasie będą m.in. szok kosztowo-cenowy, szok energetyczny czy niepewność podażowa surowców energetycznych i żywnościowych. Napięta sytuacja geopolityczna i ryzyko wyższej inflacji mogą zahamować popyt w Polsce oraz negatywnie wpłynąć na nastroje inwestycyjne wśród przedsiębiorstw. Biorąc pod uwagę skalę tych czynników i dynamizm sytuacji nie można wykluczyć, że bieżące prognozy będą musiały być okresowo rewidowane. Skala i trwałość negatywnego oddziaływania wojny na Ukrainie na gospodarkę będzie zależać od jej natężenia. Może to być jednak scenariusz stagflacyjny. Podejmowana przez Radę Polityki Pieniężnej walka z inflacją skutkująca wzrostem rynkowych stóp procentowych wpływa na wysokość odsetek od zadłużenia planowanych przez Emitenta i niektóre spółki z Grupy Poręczyciela. Inflacyjny wzrost kosztów budowy nowych projektów realizowanych przez spółki z Grupy Poręczyciela może mieć negatywny wpływ na realizowane później marże na sprzedaży tych projektów, jak również na możliwość samej sprzedaży projektów Grupy Poręczyciela po zakładanych cenach umożliwiających osiągnięcie zysku.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako średnie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta, Poręczyciela lub Grupy Poręczyciela byłaby znacząca.

#### **1.1.7 Ryzyko związane ze wzrostem liczby pustostanów oraz spadku stawek czynszu**

Spadek zainteresowania najmem powierzchni biurowych ze strony sektora BPO-SCC (np. relokacja do miast z niższymi stawkami czynszów) mógłby doprowadzić do wzrostu stanu pustostanów i spadku stawek czynszu. Podobne efekty mogłyby przynieść nadpodaż powierzchni biurowej w przypadku intensywnego wzrostu liczby nowych projektów. Wystąpienie takiej sytuacji mogłoby mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta. Obecnie ryzyko to można ocenić jako niewielkie w związku z utrzymującą się od kilku lat tendencją do wzrostu liczby biur BPO/SCC w Polsce i w Trójmieście, a wzrosty pustostanów oraz spadki stawek czynszów mają charakter krótkoterminowy.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako średnie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta, Poręczyciela lub Grupy Poręczyciela byłaby znacząca.

#### **1.1.8 Ryzyko zmiany cen sprzedawanych lokali mieszkalnych**

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

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako średnie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta, Poręczyciela lub Grupy Poręczyciela byłaby znacząca.



### 1.1.9 Ryzyko związane z działalnością podmiotów konkurencyjnych

Działania podmiotów konkurencyjnych mogą powodować znaczny wzrost podaży nowoczesnej powierzchni biurowej. Ewentualny przerost podaży nad efektywnym popytem na powierzchnie biurowe może spowodować opóźnienia w komercjalizacji, a także spadek stawek najmu. Ewentualna nadpodaż może także skutkować wzrostem stóp kapitalizacji na skutek większego ryzyka znacznych pustostanów. W przypadku znaczących opóźnień w komercjalizacji, spadków stawek najmu, wzrostu stóp kapitalizacji podmioty z Grupy Poręczyciela mogą nie osiągnąć zakładanej rentowności inwestycji. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako średnie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta, Poręczyciela lub Grupy Poręczyciela byłaby znacząca.

### 1.1.10 Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Projekty deweloperskie wymagają ponoszenia znacznych nakładów finansowych, zarówno w fazie przygotowania, jak i w fazie budowy, natomiast dodatnie przepływy finansowe pojawiają się dopiero po upływie kilkunastu miesięcy od rozpoczęcia robót budowlanych. Z uwagi na długi czas realizacji inwestycji i znaczne zaangażowanie kapitałowe projekty te obciążone są wieloma istotnymi czynnikami ryzyka. Do czynników ryzyka zaliczyć można zarówno czynniki atmosferyczne (np. przedłużającą się zimą) jak również m.in.: nieuzyskanie pozwoleń zawierających warunki, zgodne z planami podmiotu z Grupy Poręczyciela, opóźnienia w zakończeniu budowy, wzrost kosztów powyżej poziomu założonego w budżecie inwestycji, spowodowany niekorzystnymi warunkami pogodowymi, niewypłacalnością wykonawców, niedoborem materiałów lub sprzętu budowlanego, trudności techniczne, 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. błędy projektowe czy błędy w procedurach.

Grupa Poręczyciela zamierza rozszerzać portfel swoich inwestycji również o projekty mieszkaniowe, w tym projekty mieszkań na sprzedaż lub wynajem. Dywersyfikacja portfela inwestycji i wejście w nowy segment działalności w przypadku sukcesu wpłynie korzystnie na sytuację finansową i operacyjną Emitenta, Poręczyciela i Grupy Poręczyciela. Jednak rozszerzenie zakresu działalności o nowy segment może wiązać się również z dodatkowymi ryzykami specyficznymi dla tej branży.

Mimo zarządzania przez Emitenta, Poręczyciela oraz Grupa Poręczyciela tymi czynnikami ryzyka poprzez np. posiadanie gruntu objętego zapisami aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, współpracę z renomowanym biurem architektonicznym, realizację obiektu w technologii prefabrykowanej, zawiązania rezerwy na wzrost kosztów inwestycji i innymi działaniami nie jest możliwe całkowite wyeliminowanie czynników ryzyka związanych z procesem deweloperskim. Wystąpienie któregośkolwiek z powyższych zdarzeń może spowodować opóźnienia w zakończeniu projektu deweloperskiego, wzrost kosztów lub utratę przychodów z takiego projektu, a w efekcie nie osiągnięcie przez nieruchomości zakładanej w planie wartości. W skrajnych przypadkach oba czynniki ryzyka mogą doprowadzić do nieukończenia inwestycji. Wszystko to z kolei może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako średnie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta, Poręczyciela lub Grupy Poręczyciela byłaby znacząca.

### 1.1.11 Ryzyko związane ze zdolnością kredytową nabywców lokali mieszkalnych

Grupa zamierza prowadzić działalność na rynku mieszkaniowym, gdzie sprzedaż lokali ma być także prowadzona dla klientów indywidualnych. Popyt na tym rynku zależy w szczególności od dostępności kredytów mieszkaniowych dla nabywców lokali mieszkalnych i zdolności do ich obsługi. Ewentualny spadek dostępności takich kredytów, jak również pogorszenie zdolności kredytowej potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych może negatywnie wpłynąć

na wielkość przychodów Grupy Poręczyciela. Ponadto, zmiany w polityce regulacyjnej wywołującej wpływ na ocenę zdolności kredytowej przez banki oraz polityki banków w tym zakresie mogą spowodować spadek popytu na nowe mieszkania, a tym samym może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy Poręczyciela.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako średnie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta, Poręczyciela lub Grupy Poręczyciela byłaby znacząca.

#### **1.1.12 Ryzyko związane z wynajmem lokali mieszkalnych**

Część realizowanych przez Grupę Poręczyciela projektów mieszkaniowych będzie miała charakter lokali na wynajem. Grupa Poręczyciela może być uzależniona od panujących na rynku stawek czynszowych dla powierzchni mieszkalnych oraz popytu na rynku najmu na powierzchnie mieszkalne. W konsekwencji, istnieje ryzyko, że zbyt niski poziom zainteresowania lokalami na wynajem w ramach realizowanych przez Grupę projektów może mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy Poręczyciela.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako średnie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta, Poręczyciela lub Grupy Poręczyciela byłaby znacząca.

#### **1.1.13 Ryzyko związane z koncentracją prowadzonej działalności na jednym kompleksie biurowym**

Działalność Grupy Poręczyciela koncentruje się na kompleksie Olivia Business Centre, który składa się z kilku podobnych do siebie budynków, położonych w tej samej lokalizacji. Ewentualne wystąpienie negatywnych tendencji na rynku lokalnym może negatywnie wpłynąć na przepływy pieniężne generowane przez projekty, co z kolei może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta, a w konsekwencji w skrajnym scenariuszu przełożyć się na brak możliwości spełnienia świadczeń z Obligacji.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta, Poręczyciela lub Grupy Poręczyciela byłaby znacząca.

#### **1.1.14 Ryzyko kredytowe najemców lokali biurowych lub usługowych**

Spółki celowe realizujące projekt Olivia Business Centre ponoszą ryzyko kredytowe najemców w odniesieniu do czynszu. Ewentualny niesolidny najemca może także spowodować okresowy wzrost pustostanu, ograniczając wpływy z wynajmu. Doświadczenie zespołu realizującego tego typu przedsięwzięcia, stosowanie takich instrumentów jak kaucje oraz współpraca z najemcami o stabilnej sytuacji finansowej przyczyniają się do minimalizowania tego ryzyka.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta, Poręczyciela lub Grupy Poręczyciela byłaby znacząca.

#### **1.1.15 Ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy oraz zależnością podmiotów z Grupy Poręczyciela od wykonawców robót budowlanych i aranżacyjnych**

Spółki celowe realizujące projekt Olivia Business Centre zawierają umowy z wykonawcami robót budowlanych na wykonanie projektów deweloperskich. Ryzyko wzrostu cen materiałów, wykonawstwa zależy przede wszystkim od koniunktury na rynku zewnętrznym. Koszty takich projektów mogą ulegać zmianom m.in. z uwagi na: zmianę zakresu projektu lub zmiany w projekcie architektonicznym, wzrost cen materiałów budowlanych, niewykonanie prac przez wykonawców w uzgodnionych terminach lub w uzgodnionym standardzie. Opóźnienia robót i nieprawidłowości w ich wykonaniu mogą spowodować opóźnienie zakończenia poszczególnych projektów deweloperskich, a w konsekwencji przyczynić się do wzrostu kosztów ich realizacji. Należy mieć na uwadze, że każdy znaczny wzrost kosztów może negatywnie wpłynąć na rentowność Projektów OBC, co z kolei może mieć

negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta, a w konsekwencji w skrajnym scenariuszu przełożyć się na brak możliwości spełnienia świadczeń z Obligacji.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako średnie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta, Poręczyciela lub Grupy Poręczyciela byłaby znacząca.

#### **1.1.16 Ryzyko kursowe i stóp procentowych**

Spółki celowe realizujące projekt Olivia Business Centre pozyskując finansowanie dłużne oparte głównie o zmienną stopę procentową narażone są na ryzyko wzrostu kosztów finansowania na skutek wzrostu rynkowych stóp procentowych. Większość zobowiązań odsetkowych (w tym kredyty inwestycyjne) oprocentowana jest w oparciu o stawkę EURIBOR, podczas gdy obligacje emitowane przez Emitenta o kuponie zmiennym oparte są o stawkę WIBOR. Wszystkie zobowiązania kredytowe w euro spółek z Grupy Poręczyciela zabezpieczone są w znacznej części przed ryzykiem wzrostu stóp procentowych poprzez zastosowanie instrumentów pochodnych. Istnieje ryzyko, że istotny wzrost stóp procentowych może przełożyć się na duży wzrost obciążeń i tym samym zmniejszenie nadwyżek płynnościowych generowanych przez Grupę Poręczyciela.

Jednocześnie większość zobowiązań odsetkowych Grupy Poręczyciela denominowana jest w EURO. Obligacje emitowane przez Emitenta denominowane są w PLN. Istotna deprecjacja kursu EURO względem PLN mogłaby przełożyć się na mniejszą wartość środków uzyskanych z działalności operacyjnej w przeliczeniu na PLN i tym samym mniejszą wartość nadwyżek płynnościowych realizowanych przez Grupę Poręczyciela.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższych ryzyk jako średnie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta, Poręczyciela lub Grupy Poręczyciela byłaby znacząca.

#### **1.1.17 Ryzyko związane z finansowaniem przez Grupę Poręczyciela podmiotów spoza Grupy Poręczyciela**

Podmioty z Grupy Poręczyciela udzielają również finansowania dla projektów znajdujących się poza grupą kapitałową Poręczyciela, których beneficjentem rzeczywistym jest Pan Maciej Grabski będący jednocześnie beneficjentem rzeczywistym Grupy Poręczyciela. Na koniec 2021 roku saldo należności Grupy Poręczyciela wobec takich podmiotów wynosiło 91 426 000,00 PLN oraz 1 465 000,00 EUR w tym należności samego Emitenta wynosiły 38 000 000,00 PLN. Na 31 grudnia 2022 roku saldo należności Grupy Poręczyciela wobec takich podmiotów wynosiło z kolei 87 047 322,37 PLN oraz 1 465 000 EUR, w tym należności samego Emitenta wynosiły 4 500 000,00 PLN. 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 napięcia płynnościowe w Grupie Poręczyciela. Grupa Poręczyciela na bieżąco zarządza strukturą dopasowania aktywów i pasywów w związku z czym ocenia, że sytuacja taka ma niskie prawdopodobieństwo realizacji.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta, Poręczyciela lub Grupy Poręczyciela byłaby znacząca.

#### **1.1.18 Ryzyko wynikające z opóźnień w pracach aranżacyjnych**

Ewentualne opóźnienia w prowadzonych pracach aranżacyjnych mogą spowodować wypowiedzenia umów najmu przez najemców z winy wynajmującego, a także płatne z tego tytułu kary umowne.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta, Poręczyciela lub Grupy Poręczyciela nie byłaby znacząca.



### 1.1.19 Ryzyko związane z ochroną środowiska

Realizacja projektów deweloperskich wymaga uzyskiwania szeregu zgód i zezwoleń z zakresu ochrony środowiska, gospodarki odpadami i pozwoleń wodno-prawnych oraz ponoszenia opłat za korzystanie ze środowiska. Obowiązujące przepisy w poważny sposób ograniczają swobodę prowadzenia przedsięwzięć deweloperskich, przede wszystkim w zakresie kosztów za korzystanie ze środowiska. Opłaty administracyjne, kary pieniężne z tytułu zanieczyszczeń i korzystania z przekształconego środowiska powodują, że istnieje ryzyko podwyższenia kosztów działalności i ryzyko odszkodowań w przypadku poważnych zdarzeń środowiskowych.

Powyższe może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta, a w konsekwencji w skrajnym scenariuszu brak możliwości spełnienia świadczeń z Obligacji.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta, Poręczyciela lub Grupy Poręczyciela nie byłaby znacząca.

### 1.1.20 Ryzyko związane z nieuzyskaniem Europejskiego Tytułu Egzekucyjnego

Z uwagi na fakt, iż Poręczyciel posiada swoją siedzibę poza terytorium Polski, w celu usprawnienia dochodzenia wierzytelności Administrator Zabezpieczenia 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.

Jednakże, 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 21 kwietnia 2004 r. w sprawie utworzenia Europejskiego Tytułu Egzekucyjnego dla roszczeń bezspornych.

Przesłanki odmowy przeprowadzenia postępowania windykacyjnego zostały zawarte w art. 21 wyżej wskazanego aktu prawnego. Zgodnie z nim, ograny egzekucyjny 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.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta, Poręczyciela lub Grupy Poręczyciela nie byłaby znacząca.

## 1.2 Czynniki ryzyka związane z otoczeniem makroekonomicznym i regulacyjnym

### 1.2.1 Ryzyko związane z czynnikami makroekonomicznymi

Ryzyko zmiany sytuacji makroekonomicznej wpływa na kształtowanie się poziomu cen wynajmu powierzchni biurowych i handlowych, a także stóp kapitalizacji stosowanych przy wycenie centrów biurowych na potrzeby transakcji sprzedaży. Sytuacja gospodarcza wywiera więc znaczący wpływ na zachowania uczestników rynku i siłę nabywczą potencjalnych klientów. Sytuacja finansowa branży deweloperskiej w Polsce, a więc i sytuacja finansowa podmiotów z Grupy OBC oraz Emitenta, jest ściśle powiązana z wieloma czynnikami ekonomicznymi, takimi jak zmiany PKB, stopa inflacji, stopa procentowa, stopa bezrobocia czy kursy walutowe. Niekorzystne zmiany jednego lub więcej z powyższych czynników mogą wpłynąć na spadek popytu na powierzchnię biurową, co może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Grupy OBC oraz Emitenta, a w konsekwencji w skrajnym scenariuszu brak możliwości spełnienia świadczeń z Obligacji.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako średnie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta, Poręczyciela lub Grupy Poręczyciela byłaby znacząca.

### 1.2.2 Ryzyko administracyjno-budowlane

Poszczególne zezwolenia, zgody administracyjne wymagane w związku z prowadzonym projektem deweloperskim w pesymistycznym wariantcie mogą być uzyskane w późniejszym terminie, bądź podmioty realizujące inwestycje mogą ich w ogóle nie uzyskać. Nieuzyskanie określonych zezwoleń bądź zgód może mieć negatywny wpływ na zdolność podmiotów z Grupy Poręczyciela do realizacji projektów. Może także negatywnie wpłynąć na działalność i sytuację finansową Emitenta i Poręczyciela, co w konsekwencji w skrajnym scenariuszu może spowodować brak możliwości spełnienia świadczeń z Obligacji.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta, Poręczyciela lub Grupy Poręczyciela byłaby znacząca.

### 1.2.3 Ryzyko związane z niestabilnością systemu prawnego, w tym podatkowego

Jednym z istotnych zagrożeń dla Grupy Poręczyciela jest niestabilność polskiego systemu prawnego. Ryzyko związane z otoczeniem prawnym to przede wszystkim częste nowelizacje, niespójność, a także brak jednolitej interpretacji przepisów prawa.

Nieustannie przeprowadzane zmiany w polskich przepisach podatkowych mogą mieć znaczący wpływ na działalność Emitenta i Grupy Poręczyciela. Ich zakres, treść oraz trudności interpretacyjne w stosowaniu nowych regulacji stanowią utrudnienie w prowadzeniu działalności deweloperskiej, a w szczególności w planowaniu tej działalności pod kątem podatkowym. Powyższe, pomimo bieżącego wsparcia spółek z Grupy Poręczyciela ze strony kancelarii prawnych oraz podatkowych, może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta i Grupy Poręczyciela, a w konsekwencji w skrajnym scenariuszu brak możliwości spełnienia świadczeń z Obligacji.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta, Poręczyciela lub Grupy Poręczyciela nie byłaby znacząca.

## 1.3 Czynniki ryzyka związane z Obligacjami

### 1.3.1 Ryzyko kredytowe

Obligacja jest instrumentem finansowym, który umożliwia uzyskanie określonej stopy zwrotu przy określonym poziomie ryzyka.

Ryzyko kredytowe jest związane z Emitentem i Poręczycielem. Podstawowy element ryzyka kredytowego stanowi ryzyko niedotrzymania warunków emisji obligacji lub warunków umów kredytowych. Wynika ono z możliwości

niewypełnienia przez Emitenta i Poręczyciela świadczeń z tytułu kredytów lub obligacji, tj. niezapłacenia odsetek w terminie i/lub spłaty wartości nominalnej w zakładanym terminie wykupu lub wartości nominalnej w zakładanych terminach spłaty. Ryzyko kredytowe jest jednak szersze niż jedynie ryzyko niedotrzymania warunków. Możliwe jest zaistnienie sytuacji, że pomimo, iż Emitent lub Poręczyciel prawidłowo obsługują płatności wynikające z obligacji lub kredytów, w wyniku np. pogorszenia się ich sytuacji finansowej rynek ocenia, iż premia za ryzyko zawarta w oprocentowaniu obligacji jest zbyt niska, co powoduje spadek ich ceny rynkowej.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na Obligacje Emitenta byłaby znacząca.

### **1.3.2 Ryzyko braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji**

Spełnienie świadczeń przez Emitenta z Obligacji polega na wykupie Obligacji poprzez zapłatę wartości nominalnej Obligacji oraz na zapłacie odsetek. Świadczenia te mogą nie zostać wykonane, albo ich wykonanie może ulec opóźnieniu, jeżeli na skutek pogorszenia sytuacji finansowej, Emitent nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminie ich wymagalności. Wobec faktu, że środki zainwestowane w Obligacje nie stanowią lokaty (depozytu) i nie są objęte Bankowym Funduszem Gwarancyjnym, ani innym systemem gwarantowania depozytów, posiadacze Obligacji powinni liczyć się z ryzykiem całkowitej lub częściowej utraty zainwestowanych środków pieniężnych.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na Obligacje Emitenta byłaby znacząca.

### **1.3.3 Ryzyko związane z brakiem możliwości realizacji zobowiązań z tytułu Poręczenia przez Poręczyciela**

Możliwość realizacji zobowiązań z tytułu Poręczenia przez Poręczyciela zależy od przychodów uzyskiwanych przez Projekty OBC i generowanego przez nie na rzecz Poręczyciela zysku, które to zdarzenia zależą od uwarunkowań rynkowych. Poręczyciel jest podmiotem holdingowym posiadającym bezpośrednio akcje i udziały w Projektach OBC. Możliwość generowania środków pieniężnych przez Poręczyciela jest pochodną realizacji zysków i nadwyżek pieniężnych przez Projekty OBC. Pomimo posiadania aktywów w Projektach OBC z uwagi na uwarunkowania rynkowe, ewentualne kryzysy na rynkach jak również brak zainteresowania przez inwestorów nabyciem Projektów OBC, Poręczyciel może nie być w stanie zebrać środków na wywiązanie się ze zobowiązań z tytułu Poręczenia. Zdolność Poręczyciela do wykonywania swoich zobowiązań, w tym zobowiązań z tytułu Poręczenia Obligacji, zależy od uzyskiwania przychodów od spółek z Grupy Poręczyciela. Dodatkowo zmniejszenie wartości aktywów posiadanych przez Poręczyciela lub niewypłacalność Poręczyciela może mieć negatywny wpływ na możliwość wykonywania przez Poręczyciela zobowiązań z tytułu Poręczenia.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na Obligacje Emitenta byłaby znacząca.

### **1.3.4 Ryzyko związane ze zmianą Stopy Bazowej**

Zgodnie z Rozporządzeniem BMR, które ustanawia nowe zasady dla opracowywania, udostępniania oraz stosowania wskaźników referencyjnych na terenie Unii Europejskiej, wskaźnikiem referencyjnym jest, m.in., dowolny indeks stanowiący odniesienie do określenia kwoty przypadającej do zapłaty z tytułu Obligacji. Stopą bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia oprocentowania zmiennego Obligacji jest wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate), który jest ustalany przez GPW Benchmark S.A.

Zgodnie z Rozporządzeniem BMR, z zastrzeżeniem okresu przejściowego, podmiot nadzorowany może stosować w Unii Europejskiej wskaźnik referencyjny, jeśli opracowywany jest on przez administratora mającego siedzibę lub miejsce zamieszkania w Unii Europejskiej i wpisanego do rejestru prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych zgodnie z art. 36 Rozporządzenia BMR lub wskaźnik referencyjny został wpisany

do tego rejestru. W dniu 16 grudnia 2020 r., KNF jednogłośnie zezwoliła na prowadzenie przez GPW Benchmark S.A. działalności jako administrator wskaźników referencyjnych stóp procentowych, w tym kluczowych wskaźników referencyjnych, do których należy WIBOR (wpisany do wykazu kluczowych wskaźników referencyjnych, o którym mowa w art. 20 ust. 1 Rozporządzenia BMR). Oznacza to, że proces opracowywania tego rodzaju wskaźników referencyjnych przez GPW Benchmark SA będzie podlegał publicznemu nadzorowi, którego elementem jest też cykliczna ocena zdolności kluczowego wskaźnika referencyjnego do pomiaru danego rynku lub realiów gospodarczych.

Rozporządzenie BMR może mieć istotny wpływ na obligacje o zmiennej stopie procentowej, dla których stopa procentowa jest ustalana poprzez odniesienie do wskaźników referencyjnych takich jak WIBOR, w szczególności, jeśli metodologia obliczania tego wskaźnika lub inne zasady dotyczące opracowywania takiego wskaźnika referencyjnego ulegną zmianie albo stawka WIBOR przestanie być publikowana. Zmiany te mogą wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu wskaźnika referencyjnego, który stanowi podstawę do ustalenia Stopy Bazowej Obligacji, które są obligacjami o zmiennym oprocentowaniu. Obniżenie Stopy Bazowej Obligacji, może w konsekwencji wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji.

W dniu 14 lipca 2022 r. została opublikowana ustawa z dnia 7 lipca 2022 r. o finansowaniu społeczeństwem dla przedsięwzięć gospodarczych i pomocy kredytobiorcom (Dz. U. 2022 poz. 1488), na podstawie której Komisja Nadzoru Finansowego, w przypadku wystąpienia zdarzenia, o którym mowa w art. 23c ust. 1 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 (Tekst mający znaczenie dla EOG), przedstawia Komitetowi Stabilności Finansowej stanowisko zawierające informację o konieczności wyznaczenia zamiennika kluczowego wskaźnika referencyjnego, albo braku takiej konieczności. W dalszej części procesu Komitet w oparciu o stanowisko KNF wyda rekomendację, w której wskazuje na konieczność wyznaczenia zamiennika albo zamienników, albo przedstawia stanowisko zawierające informację o odmowie wydania takiej rekomendacji wraz z uzasadnieniem. W oparciu o powyższe Minister właściwy do spraw instytucji finansowych może określić w drodze rozporządzenia informacje w zakresie zamiennika albo zamienników do kluczowego wskaźnika referencyjnego.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej nie wystąpiła przesłanka powodująca konieczność wydania przez KNF swojego stanowiska.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Emitent nie jest w stanie przewidzieć w jaki sposób zmiana wskaźnika WIBOR wpłynie na zmianę Stopy Bazowej emitowanych Obligacji. W przypadku, gdy wartość nowego wskaźnika będzie wyższa, rentowność Obligacji również będzie wyższa. Natomiast, gdy wartość nowego wskaźnika będzie niższa, może wpłynąć to na obniżenie rentowności Obligacji. Z informacji pojawiających się w przestrzeni publicznej wynika, że kwotowania nowego wskaźnika referencyjnego nie będą w sposób istotny odbiegać od dotychczasowego wskaźnika WIBOR.

W trzecim kwartale 2022 roku Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej ds. wskaźników wybrał indeks WIRON jako rekomendowany indeks zastępujący dotychczasowy wskaźnik referencyjny WIBOR. Zgodnie z zaakceptowaną przez Komitet mapą drogową procesu zastąpienia wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID przez indeks WIRON zakłada się, że już w 2023 r. banki będą mogły wprowadzać do oferty kredyty stosujące indeks WIRON równoległe z dotychczas oferowanymi kredytami na WIBOR, zaś w 2025 r. ma zostać osiągnięta gotowość do zaprzestania kalkulacji i publikacji stawek referencyjnych WIBID i WIBOR, a instytucje finansowe mają dokonać konwersji istniejących umów i instrumentów stosujących WIBOR poprzez zastosowanie w klauzulach odsetkowych zamiennika i spreadu korygującego.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako wysokie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na Obligacje Emitenta byłaby znacząca.

### 1.3.5 Ryzyko stopy procentowej

Ryzyko stopy procentowej polega na tym, iż istnieje możliwość zrealizowania niższej od oczekiwanej stopy dochodu w terminie do wykupu (YTM – yield to maturity).

W przypadku obligacji o zmiennej stopie procentowej, zależność między ceną obligacji na rynku wtórnym, a jej dochodowością w terminie do wykupu do wykupu (YTM) w teorii występuje w mniejszym stopniu lub nie występuje wcale, ponieważ zmienny komponent oprocentowania powinien uwzględniać zmiany w oczekiwanej przez inwestora stopie dochodowości wynikające wprost ze zmiany rynkowych stóp procentowych.

Wyróżnia się dwa podstawowe elementy ryzyka stopy procentowej:

- ryzyko ceny - występuje w sytuacji, w której obligatariusz decyduje się na sprzedaż obligacji przed terminem wykupu. Cena rynkowa obligacji, a w konsekwencji zrealizowana stopa dochodu, zależy od aktualnie wymaganej przez inwestorów stopy dochodu;
- ryzyko reinwestowania - wynika z faktu, iż nie ma pewności co do stopy dochodu po jakiej będzie istniała możliwość reinwestowania płatności odsetkowych z obligacji. Aby inwestor zrealizował dokładnie oczekiwany poziom YTM, konieczne jest reinwestowanie odsetek z obligacji w produkty inwestycyjne zapewniające taką samą stopę zwrotu.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako średnie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na Obligacje Emitenta byłaby znacząca.

### 1.3.6 Ryzyko związane z formą zabezpieczenia

Poręczyciel jest spółką prawa holenderskiego, w związku z czym ewentualne dochodzenie roszczeń od Poręczyciela może prowadzić do konieczności zastosowania prawa holenderskiego oraz jurysdykcji sądów w Holandii. W związku z powyższym, ewentualne dochodzenie od Poręczyciela roszczeń z tytułu Poręczenia, prowadzenie postępowania sądowego przeciwko Poręczycielowi lub prowadzenie przeciwko Poręczycielowi egzekucji może być utrudnione i wiązać się z dodatkowymi kosztami.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na Obligacje Emitenta byłaby znacząca.

### 1.3.7 Ryzyko związane z funkcjonowaniem Zgromadzenia Obligatariuszy i podejmowanymi decyzjami

Emitent w oparciu o przepisy Rozdziału 5 Ustawy o Obligacjach ustanowił dla Obligacji Zgromadzenie Obligatariuszy, które będzie funkcjonowało zgodnie z Regulaminem Zgromadzenia Obligatariuszy, stanowiącym Załącznik nr 3 do Warunków Emisji Obligacji stanowiących załącznik do Noty Informacyjnej. Ponieważ, Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy istnieje ryzyko, że poszczególny Obligatariusz nie będzie mógł samodzielnie – bez współdziałania z innymi Obligatariuszami – zmienić postanowień Warunków Emisji w porozumieniu z Emitentem, co może stać w sprzeczności z indywidualnym interesem Obligatariusza. Ponadto, istnieje także ryzyko, że uchwały podjęte przez Zgromadzenie Obligatariuszy w zakresie zmiany Warunków Emisji będą sprzeczne z indywidualnym interesem Obligatariusza.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na Obligacje Emitenta byłaby znacząca.

### 1.3.8 Ryzyko przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta

Na zasadach opisanych w pkt 7.3 Warunków Emisji Obligacji stanowiących załącznik do Noty Informacyjnej, Emitent jest uprawniony do przedterminowego wykupu dowolnej liczby Obligacji. W związku z powyższym istnieje ryzyko skutecznego skrócenia zakładanego okresu inwestycji bez dodatkowej zgody Inwestora. Tym samym



Inwestor na etapie zakupu Obligacji nie ma pewności czy okres, przez który Obligacje generować będą przepływy pieniężne równy będzie pozostałemu terminowi zapadalności Obligacji, czy będzie krótszy.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na Obligacje Emitenta nie byłaby znacząca.

### **1.3.9 Ryzyko przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza**

Zgodnie z zapisami pkt 7.2 Warunków Emisji Obligacji stanowiących załącznik do Noty Informacyjnej, Obligatariuszom przysługuje Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza w przypadku wystąpienia jakiegokolwiek zdarzenia opisanego w pkt 7.2.03 Warunków Emisji Obligacji stanowiących załącznik do Noty Informacyjnej.

W związku z powyższym istnieje ryzyko, że w przypadku złożenia przez Obligatariusza żądania przedterminowego wykupu Obligacji Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków pieniężnych na zaspokojenie roszczeń wynikających z obowiązku dokonania przedterminowego wykupu Obligacji, co skutkować może poniesieniem strat przez Inwestora.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta, Poręczyiciela lub Grupy Poręczyiciela nie byłaby znacząca.

### **1.3.10 Ryzyko niekorzystnej zmiany Warunków Emisji**

Po Dniu Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji stanowiących załącznik do Noty Informacyjnej, wyłącznie w zakresie zmiany podmiotu pełniącego funkcję Administratora Zabezpieczenia oraz sprostowania niedokładności, błędów pisarskich albo rachunkowych lub innych oczywistych omyłek.

Istnieje ryzyko, że skorzystanie przez Emitenta z opisanego powyżej prawa do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji sprawi, że inwestycja w Obligacje straci na atrakcyjności dla Inwestora.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na Obligacje Emitenta nie byłaby znacząca.

### **1.3.11 Ryzyko związane z Administratorem Zabezpieczenia**

Zgodnie z art. 29 Ustawy o Obligacjach Emitent zawarł z GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi sp. p. umowę o pełnienie funkcji Administratora Zabezpieczenia. Administrator Zabezpieczenia wykonuje we własnym imieniu ale na rachunek Obligatariuszy prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu zabezpieczeń wynikające z oświadczenia o ustanowieniu Poręczenia i przepisów prawa.

Istnieje ryzyko niewłaściwego wykonywania obowiązków przez Administratora Zabezpieczenia. W przypadku konieczności prowadzenia egzekucji z przedmiotu zabezpieczenia celem odzyskania należności z Obligacji, powyższe skutkować może mniejszym stopniem zaspokojenia Obligatariuszy lub brakiem ich zaspokojenia w ogóle.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na Obligacje Emitenta nie byłaby znacząca.

### **1.3.12 Ryzyko podatkowe związane z obrotem Obligacjami**

Polski system podatkowy, jego interpretacje i stanowiska organów podatkowych odnoszące się do przepisów prawa podatkowego ulegają częstym zmianom. Dlatego też, posiadacze Obligacji mogą zostać narażeni na niekorzystne zmiany, głównie w odniesieniu do stawek podatkowych. Może to negatywnie wpłynąć na zwrot z zainwestowanego w Obligacje kapitału.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na Obligacje Emitenta nie byłaby znacząca.

## **1.4 Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem Obligacji do ASO Catalyst**

### **1.4.1 Ryzyko wstrzymania rozpoczęcia obrotu Obligacjami w alternatywnym systemie obrotu**

Zgodnie z art. 78 ust. 2 Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy wymaga tego bezpieczeństwo obrotu w alternatywnym systemie obrotu lub jest zagrożony interes inwestorów, GPW, na żądanie KNF, ma obowiązek wstrzymać rozpoczęcie obrotu instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż 10 dni.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na Obligacje Emitenta nie byłaby znacząca.

### **1.4.2 Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami w alternatywnym systemie obrotu**

Zgodnie z art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów, KNF może zażądać od GPW zawieszenia obrotu tymi instrumentami finansowymi.

Zgodnie z art. 78 ust. 3a Ustawy o Obrocie, w żądaniu, o którym mowa w art. 78 ust. 3, KNF może wskazać termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, jeżeli zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu jego upływu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w art. 78 ust. 3.

Zgodnie z art. 78 ust. 3b Ustawy o Obrocie, KNF uchyla decyzję zawierającą żądanie, o którym mowa w art. 78 ust. 3, w przypadku gdy po jej wydaniu stwierdza, że nie zachodzą przesłanki zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów.

Zgodnie z § 11 ust. 1 Regulaminu ASO Catalyst, GPW może zawiesić obrót instrumentami finansowymi:

- a. na wniosek Emitenta;
- b. jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników;
- c. jeżeli emitent narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie.

Zgodnie z § 11 ust. 1 a) Regulaminu ASO Catalyst, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, zawieszając obrót instrumentami dłużnymi może określić termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, odpowiednio, na wniosek emitenta lub jeżeli w ocenie Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu upływu tego terminu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w lit. b) lub c) powyżej.

Zgodnie z § 11 ust. 3 Regulaminu ASO Catalyst, GPW zawiesza obrót instrumentami dłużnymi niezwłocznie po uzyskaniu informacji o zawieszeniu obrotu danymi instrumentami na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez BondSpot, jeżeli takie zawieszenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie dłużnym z naruszeniem art. 7 i art. 17 rozporządzenia 596/2014, chyba że takie zawieszenie mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Zgodnie z § 11 ust. 2 Regulaminu ASO Catalyst, w przypadkach określonych przepisami prawa GPW zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres wynikający z tych przepisów lub określony w decyzji właściwego organu.

Dodatkowo, zgodnie z § 12 ust. 3 Regulaminu ASO Catalyst, GPW przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów dłużnych z obrotu oraz do czasu takiego wykluczenia może zawiesić obrót tymi instrumentami dłużnymi.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na Obligacje Emitenta nie byłaby znacząca.

#### 1.4.3 Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu

Zgodnie z art. 78 ust. 4 Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w alternatywnym systemie obrotu, lub powodowałby naruszenie interesów inwestorów, GPW, na żądanie KNF, ma obowiązek wykluczyć te instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie obrotu.

GPW, zgodnie z § 12 ust.1 Regulaminu ASO Catalyst, może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu:

- a. na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków;
- b. jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników;
- c. jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące w ASO;
- d. wskutek otwarcia likwidacji emitenta;
- e. wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu, przy czym wykluczenie instrumentów finansowych z obrotu może nastąpić odpowiednio nie wcześniej niż z dniem połączenia, dniem podziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia.

Ponadto GPW wyklucza instrumenty finansowe z obrotu:

- a. w przypadkach określonych przepisami prawa;
- b. jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona;
- c. w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów;
- d. w przypadku uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych albo postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości ze względu na to, że majątek emitenta dłużnych instrumentów finansowych nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania albo postanowienia o umorzeniu przez sąd postępowania upadłościowego ze względu na to, że majątek emitenta dłużnych instrumentów finansowych nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania – z zastrzeżeniem, że wykluczenie to dotyczy dłużnych instrumentów finansowych tego emitenta.

GPW wyklucza z obrotu instrumenty dłużne niezwłocznie po uzyskaniu informacji o wykluczeniu z obrotu danych instrumentów na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez BondSpot S.A., jeżeli takie wykluczenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie dłużnym z naruszeniem art. 7 i art. 17 rozporządzenia 596/2014, chyba że takie wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu, oraz do czasu takiego wykluczenia, GPW może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na Obligacje Emitenta nie byłaby znacząca.



#### **1.4.4 Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności po wprowadzeniu Obligacji do ASO Catalyst**

Z obrotem Obligacjami po wprowadzeniu ich do ASO Catalyst, wiąże się ryzyko zmienności kursu Obligacji. Kurs w alternatywnym systemie obrotu kształtuje się pod wpływem relacji podaży i popytu, która jest wypadkową wielu czynników i skutkiem trudno przewidywalnych reakcji inwestorów. W przypadku znacznego wahania kursów, posiadacze Obligacji mogą być narażeni na ryzyko niezrealizowania zaplanowanego zysku, notowania Obligacji Emitenta mogą znacznie odbiegać od ceny emisyjnej Obligacji. Zmienność kursu rynkowego Obligacji może wynikać m.in. z okresowych zmian w wynikach działalności Emitenta, rozmiaru i płynności rynku obligacji, sytuacji na GPW, sytuacji na giełdach światowych oraz zmian czynników makroekonomicznych i politycznych. Dodatkowo, istnieje ryzyko niskiej płynności Obligacji w ASO Catalyst co może utrudnić lub wręcz uniemożliwić sprzedaż Obligacji po żądanej przez posiadacza Obligacji cenie.

Wobec tego, w przypadku nie akceptowania ryzyka braku możliwości szybkiej sprzedaży Obligacji po akceptowalnej cenie, inwestorzy nie powinni nabywać Obligacji. Ceny Obligacji na rynku wtórnym mogą ulegać znaczącym i nieoczekiwanym zmianom.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na Obligacje Emitenta nie byłaby znacząca.

#### **1.4.5 Ryzyko związane z możliwością nałożenia na Emitenta przez GPW kar regulaminowych**

Jeżeli Emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyć wykonuje obowiązki określone w rozdziale V Regulaminu ASO organizowanego przez GPW, GPW może m.in. w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia lub uchybienia upomnieć emitenta lub nałożyć na emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000 zł.

Podjmując decyzję o nałożeniu kary upomnienia lub kary pieniężnej można wyznaczyć Emitentowi termin na zaniechanie dotychczasowych naruszeń lub podjęcie działań mających na celu zapobieżenie takim naruszeniom w przyszłości, w szczególności można zobowiązać Emitenta do opublikowania określonych dokumentów lub informacji w trybie i na warunkach obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu. W przypadku gdy emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w ASO, bądź nie wykonuje lub nienależyć wykonuje obowiązki określone w rozdziale V Regulaminu ASO organizowanego przez GPW, lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie zdania poprzedniego, GPW może nałożyć na emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną pierwotnie nie może przekraczać 50.000 zł.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta lub Grupy Poręczyciela nie byłaby znacząca.

#### **1.4.6 Ryzyko związane z karami administracyjnymi nakładanymi przez KNF**

W dniu 3 lipca 2016 roku weszło w życie Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 roku w sprawie nadużyć na rynku, w związku z którym zakres obowiązków informacyjnych emitentów, których instrumenty finansowe zostały wprowadzone bądź dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym bądź w alternatywnym systemie obrotu Catalyst, został rozszerzony.

Istnieje ryzyko, iż w przypadku niedostosowania się Emitenta do aktualnych standardów w zakresie raportowania, mogą zostać na niego nałożone sankcje finansowe i administracyjne, które na mocy wskazanego rozporządzenia zostały dodatkowo istotnie zaostrzone. W szczególności, zgodnie z art. 96 ust. 1i Ustawy o Ofercie w przypadku jeżeli Emitent nie wykonuje lub nienależyć wykonuje obowiązki, o których mowa w art. 17 ust. 1 i 4-8 rozporządzenia 596/2014 KNF może wydać decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym, a w przypadku gdy papiery wartościowe Emitenta są wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu - decyzję o wykluczeniu tych papierów wartościowych z obrotu w tym systemie, albo nałożyć karę pieniężną do wysokości 10 364 000 zł lub kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu

wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 10 364 000 zł, albo zastosować obie sankcje łącznie. Ponadto, zgodnie z art. 176 Ustawy o Obrocie w przypadku, gdy Emitent nie wykonuje lub wykonuje nienależycie obowiązki, o których mowa w art. 18 ust. 1 - 6 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady nr 596/2014 w sprawie nadużyć na rynku (dotyczące listy osób mających dostęp do informacji poufnych), KNF może, w drodze decyzji, (i) nałożyć karę do wysokości 4.145.600 PLN lub do kwoty stanowiącej 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600 PLN, (w przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez emitenta w wyniku naruszenia, o którym mowa w niniejszym punkcie, zamiast kary, KNF może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty), (ii) nałożyć na osobę, która w tym okresie pełniła funkcję członka zarządu Emitenta karę pieniężną do wysokości 2.072.800 PLN.

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta lub Grupy Poręczyciela nie byłaby znacząca.

## ROZDZIAŁ II: DANE O OBLIGACJACH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU

### 2.1 Cel emisji

Emitent oświadcza, że wpływ brutto z emisji Obligacji wyniosły 9 886 000 (słownie: dziewięć milionów osiemset osiemdziesiąt sześć tysięcy 00/100) złotych. Środki pozyskane z emisji Obligacji po odliczeniu kosztów emisji zostały wykorzystane przez Emitenta zgodnie z celem emisji tj. bezpośrednio lub pośrednio na rozwój Olivia Business Centre w tym m.in.: sfinansowanie części kosztów budowy kolejnych inwestycji realizowanych w ramach Grupy OBC, na refinansowanie istniejącego zadłużenia finansowego (w całości bądź części), na finansowanie nowych projektów mieszkaniowych realizowanych w ramach Grupy OBC.

Istotne informacje o bieżącej działalności oraz realizacji działań operacyjnych Emitenta będą zamieszczane na stronie internetowej Relacji Inwestorskich [www.oliviacentre.com](http://www.oliviacentre.com) w tym publikowane są raporty bieżące.

### 2.2 Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych

Obligacje na okaziciela nieposiadające formy dokumentu w rozumieniu art. 8 ust 1 Ustawy o Obligacjach, zabezpieczone, emitowane w serii P, o oprocentowaniu zmiennym.

Emisja Obligacji jest realizowana na podstawie:

- art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach,
- art. 1 ust. 4 lit. a), b) lub 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”);
- art. 38b Ustawy o Ofercie z zastrzeżeniem art. 31zb ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. 2020 poz. 568);
- Uchwały nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 19 października 2021 r., zmienionej uchwałą nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 10 maja 2022 r. oraz zmienionej uchwałą nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 29 sierpnia 2022 r. w sprawie wyrażenia zgody na emisję przez Emitenta obligacji do łącznej kwoty 150.000.000,00 zł, w ramach programu emisji składającego się z jednej lub z wielu emisji w terminie do dnia 31 grudnia 2022 r. lub do dnia złożenia przez Emitenta oświadczenia o jego zamknięciu

Oferta stanowiła ofertę publiczną 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, zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a, b lub d Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie, która wymaga opublikowania Memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b, z zastrzeżeniem, że na podstawie art. 31zb Ustawy o COVID-19 nie wymaga zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego.

Na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia prospektowego nie skierowano propozycji nabycia do żadnego inwestora kwalifikowanego.

Na podstawie art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia prospektowego Memorandum Informacyjne udostępniono 83 (słownie: osiemdziesięciu trzem) Inwestorom.

Na podstawie art. 1 ust. 4 lit. d) Rozporządzenia prospektowego propozycję nabycia obligacji skierowano do 26 (słownie: dwudziestu sześciu) Inwestorów.

Zgodnie z art. 31zb Ustawy o COVID-19, w przypadku ogłoszenia stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, w okresie obowiązywania tych stanów oraz w okresie miesiąca po ich odwołaniu, nie stosuje się wymogu zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b ust. 1 Ustawy o Ofercie. W chwili przeprowadzania oferty publicznej Obligacji obowiązywał ogłoszony w dniu 20 marca 2020 r. stan zagrożenia epidemicznego, w związku z tym Emitent nie składał do Komisji Nadzoru Finansowego wniosku o zatwierdzenie Memorandum Informacyjnego. W celach informacyjnych Memorandum zostało przekazane do Komisji Nadzoru Finansowego w dniu 30 września 2022 r.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej Emitent wyemitował w ramach II Programu obligacje o łącznej wartości nominalnej 89 825 000,00 zł, w tym:

1. obligacje serii L o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 25 000 000,00 zł;
2. obligacje serii M o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 20 000 000,00 zł;
3. obligacje serii N o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 15 000 000,00 zł;
4. obligacje serii O o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 10 000 000,00 zł;
5. obligacje serii P o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 9 886 000,00 zł;
6. obligacje serii R o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 9 939 000,00 zł.

## **2.3 Wielkość emisji**

W ramach emisji obligacji serii P, zostało wyemitowanych 9 886 sztuk Obligacji o łącznej wartości nominalnej emisji w wysokości 9 886 000,00 zł (słownie: dziewięć milionów osiemset osiemdziesiąt sześć tysięcy 00/100) złotych.

## **2.4 Wartość nominalna i cena emisyjna Obligacji**

Cena emisyjna Obligacji wynosiła 1 000,00 zł (słownie: tysiąc złotych 00/100).

Cena emisyjna Obligacji została ustalona na podstawie uchwały nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 19 października 2021 r. zmienionej uchwałą nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 10 maja 2022 r. oraz uchwałą nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 29 sierpnia 2022 r. (§ 1 ust. 4 pkt 2 Uchwały Emisyjnej).

## **2.5 Wyniki subskrypcji**

### **2.5.1 Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji Obligacji**

Subskrypcja Obligacji rozpoczęła się w dniu 3 października 2022 r. i trwała do dnia 24 października 2022 r.

### **2.5.2 Data przydziału Obligacji**

Przydział Obligacji nastąpił w dniu 26 października 2022 r.

### **2.5.3 Liczba Obligacji objętych subskrypcją**

W ramach oferty Emitent oferował do 10 000 (słownie dziesięć tysięcy) sztuk Obligacji.

### **2.5.4 Stopa redukcji**

W ramach przeprowadzonej subskrypcji Obligacji średnia stopa redukcji wyniosła 0%.

### **2.5.5 Liczba przydzielonych Obligacji**

W dniu 26 października 2022 r. Emitent przydzielił 9 886 (słownie dziewięć tysięcy osiemset osiemdziesiąt sześć) Obligacji.

### **2.5.6 Cena po jakiej obejmowane były Obligacje**

Cena emisyjna jednej Obligacji wynosiła 1 000,00 (jeden tysiąc 00/100) złotych.

### 2.5.7 Wartość nominalna Obligacji

Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1 000,00 (jeden tysiąc 00/100) złotych.

### 2.5.8 Liczba osób, które złożyły zapis na Obligacje objęte subskrypcją

W ramach przeprowadzonej subskrypcji zapisy na Obligacje złożyło 53 inwestorów.

### 2.5.9 Liczba osób, którym przydzielono Obligacje

W ramach przeprowadzonej subskrypcji i dokonanego przydziału Obligacje przydzielono 53 inwestorom.

### 2.5.10 Informacja o osobach będących podmiotami powiązanymi z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, którym przydzielono Obligacje

W ramach przeprowadzonej subskrypcji nie przydzielono Obligacji podmiotom powiązanym z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu.

### 2.5.11 Nazwy (firmy) subemitentów, którzy objęli instrumenty finansowe w ramach wykonywania umów o subemisję

Nie zawierano umowy subemisyjnej. Obligacje nie były obejmowane przez subemitentów.

### 2.5.12 Łączna wysokość kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji Obligacji

Łączne koszty przeprowadzenia emisji Obligacji wyniosły 253 150 zł, w tym:

- przygotowanie i przeprowadzenie emisji Obligacji oraz sporządzenie Noty Informacyjnej: 253 150,00 złotych,
- wynagrodzenie subemitentów: nie zawierano umowy subemisyjnej, Obligacje nie były obejmowane przez subemitentów,
- promocja oferty: nie wystąpiły koszty związane z promocją,
- pozostałe koszty: nie wystąpiły pozostałe koszty.

Metoda rozliczenia kosztów w księgach rachunkowych i sposób ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym Emitenta: ujęcie kosztów emisji Obligacji w wartości początkowej obligacji i ich systematyczne rozliczanie w czasie w kosztach Emitenta do dnia wymagalności Obligacji przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.

## 2.6 Warunki Wykupu

Okres do wykupu Obligacji wynosi 3 lata i 6 miesięcy liczone od Dnia Przydziału Obligacji.

Dniem Wykupu jest dzień 26 kwietnia 2026 r.

Emitent ma prawo, ale nie obowiązek, do wykupu wszystkich lub części Obligacji przed Dniem Wykupu w dniu wypłaty odsetek, za zapłatą dodatkowego świadczenia pieniężnego (premii) liczonej od wartości nominalnej Obligacji będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, na zasadach opisanych w pkt. 2.6.3 niniejszej Noty Informacyjnej.

Jeżeli Dzień Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, Obligacje zostaną wykupione w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Wykupu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.

Podmiotami uprawnionymi do Kwoty Wykupu będą Obligatariusze, którzy posiadali Obligacje na koniec Dnia Ustalenia Praw przypadającego bezpośrednio przed Dniem Wykupu.

Wypłata świadczeń z tytułu wykupu Obligacji dokonywana będzie za pośrednictwem KDPW poprzez przelew środków pieniężnych na Rachunek Papierów Wartościowych wskazany w Formularzu Zapisu lub inny rachunek wskazany przez Obligatariusza, zgodnie z obowiązującymi Regulacjami KDPW.

Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.

## **2.6.1 Natychmiastowy wykup**

2.6.1.1. Natychmiastowy Wykup w przypadku likwidacji Emitenta zgodnie z art. 74 Ust. 5 Ustawy o Obligacjach:

- a) W przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby termin ich wykupu jeszcze nie nastąpił.
- b) W przypadku natychmiastowego wykupu Obligacji Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie (i) wartości nominalnej Obligacji oraz (ii) kwoty odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego do dnia natychmiastowego wykupu (bez tego dnia).

2.6.1.2 Natychmiastowy Wykup w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem zgodnie z art. 74 Ust. 4 Ustawy o Obligacjach

- a) W przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z ustawą nie posiada uprawnień do emitowania Obligacji.

## **2.6.2 Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza**

Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji tylko w przypadkach i na zasadach określonych w pkt 7.2 Warunków Emisji Obligacji, stanowiących załącznik do niniejszej Noty Informacyjnej (pkt 3.4 Noty Informacyjnej).

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty Informacyjnej, według najlepszej wiedzy Emitenta, nie wystąpiły przesłanki uprawniające Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu.

## **2.6.3 Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta**

2.6.3.1. Emitent ma prawo, ale nie obowiązek, do wykupu wszystkich lub części Obligacji przed Dniem Wykupu w dniu wypłaty odsetek, za zapłatą dodatkowego świadczenia pieniężnego (premii) liczonej od wartości nominalnej Obligacji będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:

- a) 1,25% (125/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w I i II okresie odsetkowym;
- b) 1,00% (100/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w III i IV okresie odsetkowym;
- c) 0,75% (75/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w V i VI okresie odsetkowym;
- d) 0,50% (50/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w VII i VIII okresie odsetkowym;
- e) 0,25% (25/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w IX i X okresie odsetkowym;
- f) 0% w pozostałych okresach odsetkowych.

2.6.3.2 W celu dokonywania Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta, Emitent ma obowiązek zawiadomić Obligatariuszy o takim Przedterminowym Wykupie poprzez zamieszczenie komunikatu na Stronie Internetowej Emitenta w terminie wskazanym w pkt. 2.6.3.4 W komunikacie Emitent określi liczbę Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi oraz wskaże Dzień Przedterminowego Wykupu.

2.6.3.3. Dniem Przedterminowego Wykupu może być tylko i wyłącznie dzień wskazany, jako Dzień Płatności Odsetek.

2.6.3.4. Emitent dokona zawiadomienia o Przedterminowym Wykupie nie później niż na 30 (trzydzieści) dni przed Dniem Płatności Odsetek za Okres Odsetkowy, na zakończenie którego ma nastąpić taki Przedterminowy Wykup.



- 2.6.3.5. W przypadku, gdy Przedterminowemu Wykupowi na Żądanie Emitenta podlegać będzie liczba Obligacji mniejsza niż liczba wyemitowanych Obligacji, liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegająca Przedterminowemu Wykupowi na Żądanie Emitenta będzie ustalana według następującego wzoru:

$$LO = WO \times LOPW / WWO, \text{ gdzie:}$$

- „LO” oznacza liczbę Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Przedterminowemu Wykupowi na Żądanie Emitenta (zaokrągloną w dół do jednej Obligacji);
- „WO” oznacza wszystkie Obligacje posiadane przez danego Obligatariusza;
- „LOPW” oznacza liczbę Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi na Żądanie Emitenta określonych w zawiadomieniu, o którym mowa powyżej;
- „WWO” oznacza wszystkie niewykupione Obligacje.

- 2.6.3.6. W przypadku, gdy liczba Obligacji podlegająca Przedterminowemu Wykupowi obliczona zgodnie z wzorem przedstawionym w pkt. 2.6.3.5 będzie mniejsza od liczby Obligacji określonej w zawiadomieniu Emitenta, o którym mowa w pkt. 2.6.3.4 LO (czyli liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Przedterminowemu Wykupowi, zaokrąglona w dół do jednej Obligacji) będzie podlegać zwiększeniu o jeden począwszy od Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była największa liczba Obligacji do Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była najmniejsza liczba Obligacji, aż do osiągnięcia stanu, w którym łączna liczba Obligacji podlegająca Przedterminowemu Wykupowi będzie równa liczbie Obligacji określonej w zawiadomieniu;

- 2.6.3.7. W przypadku, gdy nie będzie możliwe zwiększenie liczby Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi w sposób opisany w pkt. 2.6.3.6, w szczególności z uwagi na taką samą liczbę Obligacji zapisanych na co najmniej dwóch Rachunkach Obligacji w Dniu Ustalenia Praw, zwiększenie liczby Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi nastąpi w sposób losowy.

Zgodnie z §139 ust. 3 Szczegółowych Zasad Działania KDPW skorzystanie przez Emitenta z Opcji Przedterminowego Wykupu na żądanie Emitenta wymaga złożenia przez Emitenta wniosku do ASO Catalyst o zawieszenie obrotu tymi obligacjami począwszy od drugiego Dnia Roboczego przed dniem, według stanu na który ustala się stany na rachunkach papierów wartościowych i rachunkach zbiorczych, w celu ustalenia liczby papierów wartościowych będących przedmiotem przedterminowego, obligatoryjnego wykupu w danym terminie wykupu z poszczególnych rachunków papierów wartościowych i rachunków zbiorczych.

## 2.7 Warunki wypłaty oprocentowania

Wypłata odsetek będzie mogła nastąpić na zasadach przedstawionych w punkcie 3 Warunków Emisji Obligacji, zamieszczonych w pkt 3.4 Noty Informacyjnej.

Obligacje są oprocentowane. Wysokość oprocentowania Obligacji jest zmienna i jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę. Podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni.

Marża dla Obligacji wynosi 5,00% (pięć procent i 00/100).

Stopą Bazową jest wskaźnik WIBOR 3M podany przez Administratora Wskaźników Referencyjnych, z kwotowania na fixingu o godz. 11:00 CET lub około tej godziny w Dniu Ustalenia Odsetek. Stopa Bazowa ustalana będzie z dokładnością do 0,01 p.p. (1/100 punktu procentowego).

Sposób ustalenia Stopy Bazowej został opisany w punkcie 3.1 Warunków Emisji zamieszczonych w pkt 3.4. Noty Informacyjnej.

Płatność Odsetek będzie realizowana w następujących dniach wskazanych w poniższej tabeli:

Okres odsetkowy	Początek Okresu Odsetkowego	Dzień ustalenia praw do odsetek	Koniec Okresu Odsetkowego i Dzień Płatności Odsetek	Liczba dni w okresie odsetkowym
1.	26 października 2022 r.	18 stycznia 2023 r.	26 stycznia 2023 r.	92
2.	26 stycznia 2023 r.	18 kwietnia 2023 r.	26 kwietnia 2023 r.	90
3.	26 kwietnia 2023 r.	18 lipca 2023 r.	26 lipca 2023 r.	91
4.	26 lipca 2023 r.	18 października 2023 r.	26 października 2023 r.	92
5.	26 października 2023 r.	18 stycznia 2024 r.	26 stycznia 2024 r.	92
6.	26 stycznia 2024 r.	18 kwietnia 2024 r.	26 kwietnia 2024 r.	91
7.	26 kwietnia 2024 r.	18 lipca 2024 r.	26 lipca 2024 r.	91
8.	26 lipca 2024 r.	18 października 2024 r.	26 października 2024 r.	92
9.	26 października 2024 r.	17 stycznia 2025 r.	26 stycznia 2025 r.	92
10.	26 stycznia 2025 r.	17 kwietnia 2025 r.	26 kwietnia 2025 r.	90
11.	26 kwietnia 2025 r.	18 lipca 2025 r.	26 lipca 2025 r.	91
12.	26 lipca 2025 r.	17 października 2025 r.	26 października 2025 r.	92
13.	26 października 2025 r.	16 stycznia 2026 r.	26 stycznia 2026 r.	92
14.	26 stycznia 2026 r.	17 kwietnia 2026 r.	26 kwietnia 2026 r.	90

W przypadku Przedterminowego Wykupu, odsetki od Obligacji będących przedmiotem Przedterminowego Wykupu wypłacane są w Dniu Przedterminowego Wykupu.

## 2.8 Wysokość i forma zabezpieczenia, oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia

Obligacje wyemitowane w ramach II Programu, w tym Obligacje objęte niniejszą Notą Informacyjną, są zabezpieczone poprzez poręczenie ustanowione przez Tonsa Commercial REI N.V. z siedzibą w Rotterdamie w dniu 15 listopada 2022 r. („Poręczyciel”).

W dniu 15 listopada 2021 r. Poręczyciel złożył w formie aktu notarialnego oświadczenie o udzieleniu poręczenia w rozumieniu art. 876 – art. 887 Kodeksu Cywilnego za wszelkie zobowiązania Emitenta z tytułu obligacji, które zostaną wyemitowane w ramach II Programu, w tym w szczególności z tytułu Kwoty Odsetek i Kwoty Wykupu Obligacji, do wysokości wynoszącej co najmniej 150% wartości nominalnej obligacji wyemitowanych w ramach II Programu, nie więcej niż 225.000.000,00 zł (dwieście dwadzieścia pięć milionów 00/100) złotych („Poręczenie”).

Poręczyciel zobowiązał się na mocy udzielonego Poręczenia na wypadek niewykonania lub nienależytego do wykonania zobowiązań przez Emitenta wynikających z Obligacji do bezwarunkowej spłaty tych należności w terminie 20 Dni Roboczych od daty otrzymania wezwania od Administratora Zabezpieczenia działającego w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy.

Poręczenie zostało udzielone na okres do dnia 31 marca 2027 r.

W przypadku braku spełnienia zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, Administrator Zabezpieczenia przystąpi do zaspokojenia wierzytelności z przedmiotu zabezpieczenia. W związku z powyższym, Administrator Zabezpieczenia zawiadomi Poręczyciela o powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji przez Emitenta i wyznaczy mu termin 20 (dwadzieścia) Dni Roboczych na zaspokojenia wymagalnych zobowiązań Emitenta.

Poręczyciel w dniu 29 grudnia 2021 r. ustanowił tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego, na mocy którego podda się obowiązowi zapłaty kwoty nie mniejszej niż równowartość 150% maksymalnej wartości nominalnej emisji obligacji wyemitowanych w ramach II Programu, na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązań z tytułu Obligacji, w tym w szczególności z tytułu Odsetek, Kwoty Wykupu, odsetek za opóźnienie w zapłacie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z obligacji wyemitowanych w ramach II Programu, przy



czym Administrator Zabezpieczenia będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 marca 2027 roku (**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela**). Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji zostało złożone na rzecz obligatariuszy, w imieniu których działa Administrator Zabezpieczenia, zgodnie z art. 29 Ustawy o Obligacjach.

W przypadku braku spełnienia zobowiązań przez Poręczyciela, Administrator Zabezpieczenia zainicjuje przed właściwym sądem postępowanie cywilne celem uzyskania tytułu wykonawczego będącego podstawą wszczęcia postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone przez komornika w oparciu o przepisy części III Kodeksu postępowania cywilnego (postępowania egzekucyjne), bądź w oparciu o przepisy powszechnie obowiązujące w kraju, w którym prowadzona będzie egzekucja, w przypadku jej prowadzenia poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej.

### **Informacje o objęciu poręczeniem Poręczyciela dotychczasowych emisji obligacji Emitenta**

W ramach I Programu wyemitowane zostały obligacje o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 100 000 000,00 zł, w tym:

1. obligacje serii E o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 25 000 000,00 zł, z terminem wykupu przypadającym na 17 stycznia 2024 r. (obligacje serii E zostały przedterminowo wykupione przez Emitenta w dniu 17 lipca 2023 r.),
2. obligacje serii F o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 9 057 000,00 zł, z terminem wykupu przypadającym na 15 kwietnia 2024 r. (obligacje serii F zostały przedterminowo wykupione przez Emitenta w dniu 16 października 2023 r.),
3. obligacje serii G o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 20 000 000,00 zł, z terminem wykupu przypadającym na 2 czerwca 2024 r.
4. obligacje serii H o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 21 718 000,00 zł, z terminem wykupu przypadającym na 24 lipca 2024 r.
5. obligacje serii I o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 13 011 000,00 zł, z terminem wykupu przypadającym na 14 października 2024 r.
6. obligacje serii J o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 11 214 000,00 zł z terminem wykupu przypadającym na 29 października 2024 r.

Obligacje wyemitowane przez Emitenta w ramach I Programu zostały zabezpieczone poprzez poręczenie ustanowione przez Poręczyciela w dniu 13 stycznia 2020 r.

Ponadto, po zakończeniu I Programu emisji obligacji Emitent przeprowadził emisję obligacji serii K o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 17 700 000,00 mln zł, z terminem wykupu przypadającym na 27 lutego 2025 r, które zostały zabezpieczone poprzez poręczenie ustanowione przez Poręczyciela w dniu 7 sierpnia 2021 r.

W ramach II Programu wyemitowane zostały obligacje o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 89 825 000,00 zł, w tym:

1. obligacje serii L o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 25 000 000,00 zł, z terminem wykupu przypadającym na 15 maja 2025 r.
2. obligacje serii M o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 20 000 000,00 zł, z terminem wykupu przypadającym na 9 czerwca 2025 r.
3. obligacje serii N o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 15 000 000,00 zł, z terminem wykupu przypadającym na 27 listopada 2025 r.
4. obligacje serii O o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 10 000 000,00 zł, z terminem wykupu przypadającym na 24 lutego 2026 r.

5. obligacje serii P o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 9 886 000,00 zł, z terminem wykupu przypadającym na 26 kwietnia 2026 r.
6. obligacje serii R o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 9 939 000,00 zł, z terminem wykupu przypadającym na 23 maja 2026 r.

Obligacje wyemitowane przez Emitenta w ramach II Programu zostały zabezpieczone poprzez poręczenie ustanowione przez Poręczyciela w dniu 15 listopada 2021 r.

W ramach III Programu wyemitowane zostały obligacje o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 83 500 000,00 zł, w tym:

1. obligacje serii S o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 11 500 000,00 zł, z terminem wykupu przypadającym na 13 października 2026 r.
2. obligacje serii T o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 5 000 000,00 zł, z terminem wykupu przypadającym na 13 października 2026 r.
3. obligacje serii W23 o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 27 000 000,00 zł, z terminem wykupu przypadającym na 22 listopada 2026 r.
4. obligacje serii X23 o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 15 000 000,00 zł, z terminem wykupu przypadającym na 14 stycznia 2027 r.
5. obligacje serii Y23 o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 25 000 000,00 zł, z terminem wykupu przypadającym na 1 lutego 2027 r.

Obligacje wyemitowane przez Emitenta w ramach III Programu zostały zabezpieczone poprzez poręczenie ustanowione przez Poręczyciela w dniu 16 marca 2023 r.

### 2.8.1 Podstawowe informacje o Poręczycielu

Nazwa (firma):	Tonsa Commercial REI N.V.
Forma prawna:	Naamloze Vennootschap (odpowiednik polskiej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością)
Kraj, siedziba:	Holandia, Rotterdam
Adres siedziby:	Oslo 1, 2993LD Barendrecht, Holandia
Adres poczty elektronicznej:	<a href="mailto:office@tonsacommercial.com">office@tonsacommercial.com</a>
NIP:	zarejestrowana w Rejestrze Handlowym Holenderskiej Izby Handlu pod numerem: 73088870
KvK	73088870

### 2.8.2 Nazwa (firma), siedziba, adres i numery telekomunikacyjne, sąd rejestrowy i numery rejestrów Administratora Zabezpieczenia

Nazwa (firma):	GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi sp. p.
Siedziba:	Warszawa
Adres siedziby:	00-344 Warszawa, ul. Dobra 40
Telefon:	+48 22 212 00 00
Faks:	+48 22 212 00 01
Strona internetowa:	<a href="http://www.gww.pl">www.gww.pl</a>
Adres poczty elektronicznej:	<a href="mailto:warszawa@gww.pl">warszawa@gww.pl</a>
Sąd rejestrowy:	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS
Numer KRS:	0000541501
Numer NIP:	7792022623

## 2.9 Zgromadzenie Obligatariuszy

Warunki Emisji przewidują Zgromadzenie Obligatariuszy, stosownie do art. 47 i art. 49 ust. 1 Ustawy Obligacjach.

Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach zgromadzenia obligatariuszy. Zgromadzenie obligatariuszy może podjąć uchwałę w sprawie zmiany wszystkich postanowień Warunków Emisji, przy czym zmiana taka dochodzi do skutku wyłącznie, jeżeli zgodę na taką zmianę Warunków Emisji wyrazi Emitent. Brak publikacji oświadczenia o zgodzie oznacza brak zgody Emitenta na zmianę Warunków Emisji. Ponadto, zgromadzenie obligatariuszy może podejmować w drodze uchwały decyzje w innych sprawach wskazanych w Warunkach Emisji.

Zasady zwoływania i odbywania zgromadzenia obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach. Zgromadzenie obligatariuszy może odbywać się w miejscowości siedziby Emitenta lub w Warszawie.

Uchwały zgromadzenia obligatariuszy zapadają większością określoną w Ustawie o Obligacjach.

### 2.10 Dane dotyczące wartości zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia oraz perspektywy kształtowania zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu dłużnych instrumentów finansowych

Emitent oświadcza, że całkowita wartość zobowiązań netto Emitenta na dzień 30 czerwca 2022 r. wyniosła 181 456 744,85 zł, w tym zobowiązania przeterminowane wyniosły 281 648,74 zł. Zobowiązania przeterminowane to w większości zobowiązania wobec Olivia Star S.A. stanowiące opłatę za najem przestrzeni biurowej w budynku Olivia Star (przestrzeń w całości podnajmowana spółkom powiązanym). Na dzień sporządzenia niniejszej noty informacyjnej Emitent nie posiada zobowiązań przeterminowanych.

Emitent ocenia, że do czasu wykupu Obligacji zobowiązania będą kształtować się na poziomie umożliwiającym wykonanie w całości zobowiązań z tytułu Obligacji. Główną pozycją w strukturze pasywów do czasu wykupu Obligacji będą zobowiązania wynikające z emisji obligacji. Główną pozycją w strukturze aktywów będą inwestycje w postaci objętych obligacji i wyemitowanych przez spółki z Grupy OBC lub udzielone pożyczki dla tych podmiotów.

Roczne sprawozdania finansowe Emitenta, w tym sprawozdania za rok 2022 r. są udostępniane na stronie internetowej Emitenta pod adresem <http://ogobc.olivia.biz> w zakładce „Relacje Inwestorskie”.

Emitent publikuje raporty bieżące i okresowe, które dostępne są na stronie internetowej <http://ogobc.olivia.biz> w zakładce „Relacje Inwestorskie”.

### 2.11 Dane umożliwiające potencjalnym nabywcom instrumentów dłużnych orientację w efektach przedsięwzięcia, które ma być sfinansowane z emisji instrumentów dłużnych, oraz zdolność emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z instrumentów dłużnych, jeżeli przedsięwzięcie jest określone

Nie dotyczy – przedsięwzięcie nie zostało określone.

### 2.12 Ogólne informacje o ratingu przyznany emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej tej oceny, oraz odesłanie do szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych

Nie dotyczy. Emitentowi, ani Obligacjom nie został przyznany rating.

### 2.13 Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na pieniężne

Nie dotyczy. Z tytułu posiadania Obligacji nie zostały przyznane żadne świadczenia niepieniężne.

**2.14 Oświadczenie emitenta stwierdzające, że według niego jego aktywa obrotowe wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb, to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia noty informacyjnej, a jeśli nie - wskazanie w jaki sposób zamierza zapewnić potrzebne dodatkowo aktywa obrotowe**

Według wiedzy Emitenta poziom aktywów obrotowych wystarcza na pokrycie jego bieżących potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia Noty Informacyjnej.

### III. ZAŁĄCZNIKI

#### 3.1 Informacja odpowiadająca odpisowi z rejestru przedsiębiorców KRS dotycząca Emitenta

Strona 1 z 6

Wydruk informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymaga podpisu i pieczęci.

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

#### KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 07.12.2023 godz. 08:42:29

**Numer KRS: 0000473233**

#### Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	13.08.2013		
Ostatni wpis	Numer wpisu	29	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	RDF/563635/23/489	
	Oznaczenie sądu	SYSTEM	

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 221940108, NIP: 9571070234
3.Firma, pod którą spółka działa	OLIVIA FIN SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA
4.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
5.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. POMORSKIE, powiat GDAŃSK, gmina GDAŃSK, miejsc. GDAŃSK
2.Adres	ul. ALEJA GRUNWALDZKA, nr 472C, lok. 3. PIĘTRO, miejsc. GDAŃSK, kod 80-309, poczta GDAŃSK, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	-----
4.Adres strony internetowej	GDANSKGLOBAL.BIZ.PL/OG/INFORMACJE

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o statucie		
1.Informacje o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	05.07.2013R., NOTARIUSZ BARTOSZ PILARCZYK, KANCELARIA NOTARIALNA BARTOSZ PILARCZYK, ALEJA NIEPODLEGŁOŚCI 723/3 81-853 SOPOT NR REP. 2865/2013
	2	29.09.2020 R., REPERTORIUM A NR 5642/2020, NOTARIUSZ W GDAŃSKU, GRAŻYNA WOJTOWICZ, KANCELARIA NOTARIALNA W GDAŃSKU, UL. GRUNWALDZKA 102, DODANIE UST.7 W ARTYKULE 14; PRZYJĘCIE TEKSTU JEDNOLITEGO UMOWY SPÓŁKI



3	15.06.2021R. REP. A NR 5665/2021, NOTARIUSZ W GDAŃSKU GRAŻYNA WOJTOWICZ, KANCELARIA NOTARIALNA W GDAŃSKU UL. GRUNWALDZKA 102, ZMIANA BRZMIENIA § 3 ORAZ ART. 5 UST. 2 UMOWY STATUTU SPÓŁKI, PRZYJĘCIE TEKSTU JEDNOLITEGO UMOWY SPÓŁKI.
4	29-12-2021, REP. A 2405/2021, NOTARIUSZ W GDAŃSKU, JOANNA MILLER, KANCELARIA NOTARIALNA W GDAŃSKU, PRZY UL. PARTYZANTÓW 8 LOK. 109, ZMIANA PAR. 2, PAR. 5, ART. 1 UST. 2 I 3, ART. 5 UST. 1, ART. 5 UST. 9, ART. 7 UST. 1 I 2, ART. 14 UST. 2; 24-03-2022, REP. A 868/2-22, NOTARIUSZ W GDAŃSKU, JOANNA MILLER, KANCELARIA NOTARIALNA W GDAŃSKU, PRZY UL. PARTYZANTÓW 8 LOK. 109, ZMIANA PAR. 1, PAR. 2, PAR. 4, PAR. 5, ART. 1 UST. 1 - 3, ART. 5 UST. 1, ART. 5 UST. 5, ART. 5 UST. 9, ART. 7 UST. 1 I 2, ART. 14 UST. 2, PRZYJĘCIE TEKSTU JEDNOLITEGO UMOWY SPÓŁKI

Rubryka 5	
1.Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki	
Brak wpisów	

Rubryka 7 - Dane komplementariuszy		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	OLIVIA FIN SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2.Imiona	*****
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	385826339
	4.Numer KRS	0000833993
	5.Czy wspólnik pozostaje w związku małżeńskim?	*****
	6.Czy została zawarta małżeńska umowa majątkowa?	*****
	7.Czy powstała rozdzielnosc majątkowa między małżonkami ?	*****
	8.Czy komplementariusz ma ograniczoną zdolność do czynności prawnych?	*****

Rubryka 8 - Kapitał spółki	
1.Wysokość kapitału zakładowego	100 000,00 Zł
2.Liczba akcji wszystkich emisji	2000
3.Wartość nominalna akcji	50,00 Zł
4.Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego	100 000,00 Zł

Rubryka 9 - Emisje akcji		
1	1.Nazwa serii akcji	SERIA A
	2.Liczba akcji w danej serii	1000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE

2	1.Nazwa serii akcji	B
	2.Liczba akcji w danej serii	1000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE

## Dział 2

Rubryka 1 - Uprawnieni do reprezentowania spółki		
1.Sposób reprezentacji spółki		SPÓŁKĘ REPREZENTUJE ORAZ PROWADZI SPRAWY SPÓŁKI JEJ KOMPLEMENTARIUSZ ZGODNIE ZE SWOIM SPOSOBEM REPREZENTACJI. JEDYNYM KOMPLEMENTARIUSZEM SPÓŁKI JEST OLIVIA FIN SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ. SPOŚÓB REPREZENTACJI KOMPLEMENTARIUSZA: W PRZYPADKU ZARZĄDU WIELOOSOBOWEGO DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ I PODPISYWANIA W IMIENIU SPÓŁKI WYMAGANE JEST WSPÓŁDZIAŁANIE DWÓCH CZŁONKÓW ZARZĄDU SPÓŁKI LUB CZŁONKA ZARZĄDU WRAZ Z PROKURENTEM.
Podrubryka 1		
Dane komplementariuszy reprezentujących spółkę		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	OLIVIA FIN SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2.Imiona	*****
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	385826339
	4.Numer KRS	0000833993

Rubryka 2 - Organ nadzoru		
Brak wpisów		

Rubryka 3 - Prokurenci		
1	1.Nazwisko	PINKER
	2.Imiona	RYSZARD JAN
	3.Numer PESEL lub data urodzenia	63093002935,-----
	4.Rodzaj prokury	PROKURA ŁĄCZNA WRAZ Z DRUGIM PROKURENTEM LUB KOMPLEMENTARIUSZEM
2	1.Nazwisko	RAĆKOS
	2.Imiona	KRZYSZTOF
	3.Numer PESEL lub data urodzenia	84100712458,-----
	4.Rodzaj prokury	PROKURA ŁĄCZNA WRAZ Z DRUGIM PROKURENTEM LUB KOMPLEMENTARIUSZEM

## Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
	2	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	3	55, 10, Z, HOTELE I PODOBNE OBIEKTY ZAKWATEROWANIA
	4	70, , , DZIAŁALNOŚĆ FIRM CENTRALNYCH (HEAD OFFICES); DORADZTWO ZWIĄZANE Z

	ZARZĄDZANIEM
5	66, , , DZIAŁALNOŚĆ WSPOMAGAJĄCA USŁUGI FINANSOWE ORAZ UBEZPIECZENIA I FUNDUSZE EMERYTALNE
6	64, , , FINANSOWA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
7	46, , , HANDEL HURTOWY, Z WYŁĄCZENIEM HANDLU POJAZDAMI SAMOCHODOWYMI
8	73, , , REKLAMA, BADANIE RYNKU I OPINII PUBLICZNEJ
9	72, , , BADANIA NAUKOWE I PRACE ROZWOJOWE

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w roku	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	10.11.2016	OD 13.08.2013 DO 31.12.2014
	2	10.11.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	3	27.12.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	4	18.09.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	5	27.11.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	6	08.10.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	7	02.12.2021	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	8	12.10.2022	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	9	26.09.2023	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 13.08.2013 DO 31.12.2014
	2	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	3	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	4	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	5	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	6	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	7	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	8	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	9	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	OD 13.08.2013 DO 31.12.2014
	2	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	3	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	4	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	5	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	6	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	7	*****	OD 01.01.2020 DO 31.12.2020
	8	*****	OD 01.01.2021 DO 31.12.2021
	9	*****	OD 01.01.2022 DO 31.12.2022

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej
Brak wpisów

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy
1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe
31.12.2014

#### Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości
Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności
Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe albo o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości albo w postępowaniu restrukturyzacyjnym albo po prawomocnym umorzeniu postępowania restrukturyzacyjnego
Brak wpisów

Rubryka 4 - Umorzenie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych
Brak wpisów

#### Dział 5

Rubryka 1 - Kurator
Brak wpisów

#### Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja
Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu spółki
Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o połączeniu lub przekształceniu spółki
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o postępowaniu upadłościowym
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu układowym
Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych, o postępowaniu naprawczym lub o przymusowej restrukturyzacji
Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej
Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 07.12.2023 adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: <a href="https://ekrs.ms.gov.pl">ekrs.ms.gov.pl</a>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



### 3.2 Aktualny tekst statutu Emitenta

KANCELARIA NOTARIALNA  
Joanna Miller Notariusz  
80-254 Gdańsk ul. Partyzantów 3/109  
Tel. 508-180-282

WYPIS

Repertorium A numer 868/2022

#### AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego czwartego marca dwa tysiące dwudziestego drugiego roku (24-03-2022r.) w Kancelarii Notarialnej w Gdańsku przy ulicy Partyzantów 8 lok. 109, odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie „OG” - OLIVIA BUSINESS CENTRE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki komandytowo-akcyjnej z siedzibą w Gdańsku (adres: 80-251 Gdańsk, ulica Batorego 16/1A), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, KRS: 0000473233, REGON: 221940108, NIP: 9571070234, z którego ja niżej podpisana notariusz Joanna Miller, sporządziłam następującej treści: -----

#### PROTOKÓŁ

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie „OG” - OLIVIA BUSINESS CENTRE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki komandytowo-akcyjnej otworzyła

, legitymująca się dowodem osobistym nr  
, według oświadczenia  
zamieszkała: , ulica - jeden z pełnomocników wspólnika  
wyżej wymienionej spółki, która zarządziła wybór Przewodniczącego Zgromadzenia. -----

Na Przewodniczącego Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia „OG” - OLIVIA BUSINESS CENTRE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki komandytowo-akcyjnej zgłoszono jedną kandydaturę - Anny Kolloch-Skoczek. -----

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie „OG” - OLIVIA BUSINESS CENTRE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna podjęło następującą uchwałę: ----

#### Uchwała nr 1. -----

„Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie „OG” - OLIVIA BUSINESS CENTRE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki komandytowo-akcyjnej powołuje na Przewodniczącego Zgromadzenia Annę Kolloch-Skoczek”. -----

Powyższa uchwała została podjęta w głosowaniu tajnym, oddano 2.000 (dwa tysiące) ważnych głosów z 2.000 (dwa tysiące) akcji, co stanowi 100,00% (sto procent) kapitału zakładowego, „za” podjęciem uchwały oddano 2.000 (dwa tysiące) głosów, nie było głosów „przeciwnych”, „wstrzymujących się”, przy czym Komplementariusz spółki, oświadczył, że na podstawie art. 146 § 2 Kodeksu spółek handlowych wyraża zgodę na podjęcie wyżej wymienionej uchwały. -----

Przewodnicząca Zgromadzenia zarządziła sporządzenie listy obecności Wspólników, a po jej podpisaniu stwierdziła, że Zgromadzenie odbywa się w trybie art. 405 w zw. z art. 126 § 1 pkt 2 Kodeksu spółek handlowych, wymogi określone w tym przepisie są spełnione, na Zgromadzeniu reprezentowany jest cały kapitał zakładowy Spółki, nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia walnego zgromadzenia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad, obejmującego: -----

1. Otwarcie obrad Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia. -----
2. Wybór Przewodniczącego Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia. -----
3. Stwierdzenie prawidłowości zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia oraz jego zdolności do podejmowania uchwał. -----

4. Przyjęcie porządku obrad.-----
5. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany statutu i umowy Spółki związanej w szczególności ze zmianą firmy jedyne go komplementariusza Spółki na **Olivia Fin** Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i wynikającą z tego, m.in. zmianą firmy Spółki na **Olivia Fin** Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna (zmiana par. 1, par. 2, par. 4, par. 5, art. 1 ust. 1 – 3, art. 5 ust. 1, art. 5 ust. 5, art. 5 ust. 9, art. 7 ust. 1 i 2, art. 14 ust. 2). -----
6. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego statutu i umowy Spółki.-----
7. Zamknięcie obrad Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia. -----

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie „OG” - OLIVIA BUSINESS CENTRE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki komandytowo-akcyjnej, w szczególności w uwagi na zmianę firmy jedyne go komplementariusza Spółki z „**Olivia Nine**” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością na Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, podjęło następujące uchwały, przy czym Komplementariusz Spółki – Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, oświadcza że na podstawie art. 146 § 2 pkt 8) Kodeksu spółek handlowych wyraża zgodę na ich podjęcie:-----

**Uchwała nr 2.**-----

„Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie „OG” - OLIVIA BUSINESS CENTRE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki komandytowo-akcyjnej niniejszym w związku ze zmianą firmy jedyne go komplementariusza Spółki na **Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**, niniejszym zmienia brzmienie Umowy i Statutu Spółki poprzez:-----

- (a) uchylenie dotychczasowego brzmienia **paragrafu 1** Umowy i Statutu Spółki i nadanie mu brzmienia poniższego:-----

„§ 1. Spółka prowadzić będzie działalność gospodarczą pod firmą **Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna.**”-----

- (b) uchylenie dotychczasowego brzmienia **paragrafu 2** Umowy i Statutu Spółki i nadanie mu brzmienia poniższego:-----

„§ 2. Komplementariuszem Spółki jest Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku. Pierwszymi (po zawiązaniu Spółki) Akcjonariuszami Spółki były TRADO Spółka Akcyjna oraz Olivia Business Centre Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku.”-----

- (c) uchylenie dotychczasowego brzmienia **paragrafu 4** Umowy i Statutu Spółki i nadanie mu brzmienia poniższego:-----

„§ 4. Stawający, którzy zawiązali Spółkę, wyrazili zgodę na objęcie wszystkich akcji przez założycieli następujący sposób:-----

a) Olivia Business Centre Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku objęła 1 (jedną) akcję imienną serii „A” o numerze 001 o wartości nominalnej 50,00 zł (pięćdziesiąt złotych), -----

b) TRADO Spółka Akcyjna objęła 999 (dziewięćset dziewięćdziesiąt dziewięć) akcji imiennych serii „A” o numerach od 002 do 1.000 o wartości nominalnej 50,00 zł (pięćdziesiąt złotych) każda, o łącznej wartości 49.950,00 zł (czterdzieści dziewięć tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt złotych).”-----



- e  
ą  
z  
.  
.  
-  
-  
-  
z  
a  
ą  
o  
ą  
1  
-  
z  
?  
?  
?  
?  
-  
?  
)  
?  
-  
4  
-  
z  
-  
v  
i  
-  
i  
l  
5  
-
- (d) uchylene dotychczasowego brzmienia **paragrafu 5** Umowy i Statutu Spółki i nadanie mu brzmienia poniższego: -----  
 „§ 5. Spółkę reprezentuje oraz prowadzi sprawy Spółki Komplementariusz, tj. **Olivia Fin** Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku zgodnie ze sposobem jej reprezentacji. Komplementariusz może przenieść ogół praw i obowiązków na inną osobę za zgodą wszystkich pozostałych komplementariuszy, a w przypadku braku innych komplementariuszy – za zgodą akcjonariuszy reprezentujących co najmniej 50% kapitału zakładowego Spółki.” -----
- (e) uchylene dotychczasowego brzmienia **artykułu 1 ust. 1 do ust. 3** Umowy i Statutu Spółki i nadanie im brzmienia poniższego: -----  
 „1. Założycielami Spółki byli: TRADO Spółka Akcyjna oraz Olivia Business Centre Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku. -----  
 2. Firma Spółki brzmi: **Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna.** -----  
 3. Spółka może używać skrótu firmy: **Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.** oraz wyróżniającego ją znaku graficznego.” -----
- (f) uchylene dotychczasowego brzmienia **artykułu 5 ust. 1** Umowy i Statutu Spółki i nadanie mu brzmienia poniższego: -----  
 „1. Komplementariusz wniósł do Spółki tytułem wkładu, wkład pieniężny w wysokości 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) na inne fundusze.” -----
- (g) uchylene dotychczasowego brzmienia **artykułu 5 ust. 5** Umowy i Statutu Spółki i nadanie mu brzmienia poniższego: -----  
 „5. Akcje serii A były objęte w sposób następujący: -----  
 a) Olivia Business Centre Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku objęła 1 (jedną) akcję imienną serii „A” o numerze 001 o wartości nominalnej 50,00 zł (pięćdziesiąt złotych), -----  
 b) TRADO Spółka Akcyjna objęła 1.999 (tysiąc dziewięćset dziewięćdziesiąt dziewięć) akcji imiennych serii „A” o numerach od 002 do 1.000 o wartości nominalnej 50,00 zł (pięćdziesiąt złotych) każda, o łącznej wartości 49.900,00 zł (czterdzieści dziewięć tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt złotych).” -----
- (h) uchylene dotychczasowego brzmienia **artykułu 5 ust. 9** Umowy i Statutu Spółki i nadanie mu brzmienia poniższego: -----  
 „9. Komplementariuszem w Spółce jest **Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku** wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000833993.” -----
- (i) uchylene dotychczasowego brzmienia **artykułu 7 ust. 1 i 2** Umowy i Statutu Spółki i nadanie im brzmienia poniższego: -----  
 „1. Spółkę reprezentuje oraz prowadzi sprawy Spółki jej Komplementariusz zgodnie ze swoim sposobem reprezentacji. -----  
 2. Komplementariusz ma prawo i obowiązek prowadzenia spraw Spółki.” -----

- (j) uchylene dotychczasowego brzmienia **artykułu 14 ust. 2** Umowy i Statutu Spółki i nadanie mu brzmienia poniższego: -----

„2. Komplementariuszowi przypada 0,4% zysku. Akcjonariuszom przypada 99,6 % zysku Spółki.” -----

Powyższa uchwała została podjęta w głosowaniu jawnym, oddano 2.000 (dwa tysiące) ważnych głosów z 2.000 (dwa tysiące) akcji, co stanowi 100,00% (sto procent) kapitału zakładowego, „za” podjęciem uchwały oddano 2.000 (dwa tysiące) głosów, nie było głosów „przeciwnych”, „wstrzymujących się”. -----

### **Uchwała nr 3.** -----

„Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie „OG” - OLIVIA BUSINESS CENTRE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki komandytowo-akcyjnej niniejszym postanawia przyjąć tekst jednolity statutu Spółki obejmujący zmianę dokonaną dzisiejszą uchwałą nr 2, objętą niniejszym protokołem: -----

## **UMOWA I STATUT**

### **SPÓŁKI KOMANDYTOWO—AKCYJNEJ**

- §1. Spółka prowadzić będzie działalność gospodarczą pod firmą **Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna.** -----
- §2. Komplementariuszem Spółki jest Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku. Pierwszymi (po zawiązaniu Spółki) Akcjonariuszami Spółki były TRADO Spółka Akcyjna oraz Olivia Business Centre Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku. -----
- §3. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 100.000,00 zł (sto tysięcy złotych) i dzieli się na: -----
- a) 1.000 (tysiąc) akcji imiennych serii „A” o numerach od 001 do 1.000, o wartości nominalnej 50,00 zł (słownie: pięćdziesiąt złotych) każda, oraz -----
- b) 1.000 (tysiąc) akcji imiennych serii „B” o numerach od 1.001 do 2.000, o wartości nominalnej 50,00 zł (słownie: pięćdziesiąt złotych) każda. -----
- §4. Stawający, którzy zawiązali Spółkę, wyrazili zgodę na objęcie wszystkich akcji przez założycieli następujący sposób: -----
- a) Olivia Business Centre Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku objęła 1 (jedną) akcję imienną serii „A” o numerze 001 o wartości nominalnej 50,00 zł (pięćdziesiąt złotych), -----
- b) TRADO Spółka Akcyjna objęła 999 (dziewięćset dziewięćdziesiąt dziewięć) akcji imiennych serii „A” o numerach od 002 do 1.000 o wartości nominalnej 50,00 zł (pięćdziesiąt złotych) każda, o łącznej wartości 49.950,00 zł (czterdzieści dziewięć tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt złotych). -----
- §5. Spółkę reprezentuje oraz prowadzi sprawy Spółki Komplementariusz, tj. Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku zgodnie ze sposobem jej reprezentacji. Komplementariusz może przenieść ogół praw i obowiązków na inną osobę za zgodą wszystkich pozostałych komplementariuszy, a w przypadku braku innych komplementariuszy – za zgodą akcjonariuszy reprezentujących co najmniej 50% kapitału zakładowego Spółki. -----
- §6. Stawający wyrażają zgodę na zawiązanie Spółki i uchwalają Statut w następującym brzmieniu: -----



## „ROZDZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE

### Artykuł 1

1. Założycielami Spółki byli: TRADO Spółka Akcyjna oraz Olivia Business Centre Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku. -----
2. Firma Spółki brzmi: **Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna.** -----
3. Spółka może używać skrótu firmy: Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. oraz wyróżniającego ją znaku graficznego. -----
4. Spółka zawiązywana jest w celu prowadzenia działalności zarobkowej w zakresie zgodnym z przedmiotem działalności Spółki jak również dla realizacji innych celów o charakterze niezarobkowym czy to poprzez podejmowanie działań o charakterze gospodarczym czy też innych działań służących obranym celom. Wszystkie swe cele Spółka realizować będzie samodzielnie lub wspólnie z innymi podmiotami, finansując wszystkie inicjatywy zmierzające do realizacji obranych celów z majątku Spółki w formach prawem dozwolonych. -----

### Artykuł 2

Siedzibą Spółki jest Gdańsk. -----

### Artykuł 3

1. Spółka działa na terenie Rzeczypospolitej Polskiej i za granicą. -----
2. Spółka może tworzyć oddziały, zakłady i przedstawicielstwa w kraju i za granicą, a także uczestniczyć w innych podmiotach na terenie kraju lub za granicą. -----
3. Spółka może tworzyć samodzielnie lub wspólnie z innymi podmiotami spółdzielnie, spółki prawa cywilnego i handlowego oraz inne podmioty prawa na terenie Rzeczypospolitej Polskiej i poza jej granicami, jak również nabywać lub zbywać inne tytuły uczestnictwa w spółkach. -----
4. Czas trwania Spółki jest nieoznaczony. -----

## ROZDZIAŁ II DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI

### Artykuł 4

1. Przedmiotem działalności Spółki według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest: -----
  - a) PKD 41.10.Z — Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, -----
  - b) PKD 68.20.Z — Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, -----
  - c) PKD 68.10.Z — Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, -----
  - d) PKD 55.10.Z — Hotele i podobne obiekty zakwaterowania, -----
  - e) PKD 70 — Działalność firm centralnych (head offices); doradztwo związane z zarządzaniem, -----
  - f) PKD 66 — Działalność wspomagająca usługi finansowe oraz ubezpieczenia i fundusze emerytalne, -----
  - g) PKD 64 — Finansowa działalność usługowa, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych, -----
  - h) PKD 46 — Handel hurtowy, z wyłączeniem handlu pojazdami samochodowymi, -----
  - i) PKD 73 — Reklama, badanie rynku i opinii publicznej, -----



- j) PKD 72 — Badania naukowe i prace rozwojowe, -----  
k) PKD 74 — Pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna. -----  
2. Jeżeli podjęcie przez Spółkę działalności będzie wymagało, na podstawie odrębnych przepisów, zezwolenia lub koncesji, Spółka będzie zobowiązana do ich uzyskania przed podjęciem tej działalności. -----

### ROZDZIAŁ III KAPITAŁ SPÓŁKI

#### Artykuł 5

1. Komplementariusz wniósł do Spółki tytułem wkładu, wkład pieniężny w wysokości 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) na inne fundusze. -----
2. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 100.000,00 zł (słownie: sto tysięcy złotych). Kapitał zakładowy dzieli się na: -----
  - a) 1.000 (tysiąc) akcji imiennych serii „A”, o numerach od 001 do 1.000 o wartości nominalnej 50,00 zł (słownie: pięćdziesiąt złotych) każda, oraz-----
  - b) 1.000 (tysiąc) akcji imiennych serii „B”, o numerach od 1.001 do 2.000 o wartości nominalnej 50,00 zł (słownie: pięćdziesiąt złotych) każda. -----
3. Kapitał zakładowy może zostać podwyższony w drodze emisji nowych akcji jak również poprzez podwyższenie wartości nominalnej dotychczasowych akcji. -----
4. Przed zarejestrowaniem Spółki akcje zostaną opłacone w jednej czwartej ich wartości nominalnej. Akcje zostaną opłacone w całości najpóźniej w terminie jednego roku od dnia zawiązania Spółki. -----
5. Akcje serii A były objęte w sposób następujący: -----
  - a) Olivia Business Centre Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku objęła 1 (jedną) akcję imienną serii "A" o numerze 001 o wartości nominalnej 50,00 zł (pięćdziesiąt złotych), -----
  - b) TRADO Spółka Akcyjna objęła 1.000 (tysiąc) akcji imiennych serii „A” o numerach od 002 do 1.000 o wartości nominalnej 50,00 zł (pięćdziesiąt złotych) każda, o łącznej wartości 49.900,00 zł (czterdzieści dziewięć tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt złotych). ----
6. Spółka ma prawo emitować wyłącznie akcje imienne. Nie jest dopuszczalna zamiana akcji imiennych na akcje na okaziciela. -----
7. Akcje mogą być wydawane za wkłady pieniężne i niepieniężne. -----
8. Komplementariusz może być jednocześnie Akcjonariuszem Spółki. -----
9. Komplementariuszem w Spółce jest Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000833993.-----

#### Artykuł 5a

1. Zbycie lub obciążenie akcji imiennych wymaga uprzedniej zgody Spółki wyrażonej uchwałą Walnego Zgromadzenia oraz zgody wszystkich komplementariuszy Spółki. -----
2. Wspólnicy mają pierwszeństwo nabycia zbywanych akcji. Wspólnik Zbywający powiadomi każdego z Pozostałych Wspólników o zamiarze zbycia swoich akcji w Spółce na rzecz Proponowanego Nabywcy w formie oświadczenia sporządzonego na piśmie z podpisami notarialnie poświadczonymi, zawierającego:-----

- -----  
 nych  
 rzed  
 -----  
 -----  
 0,00  
 -----  
 vital  
 -----  
 ości  
 -----  
 ości  
 -----  
 nież  
 -----  
 ości  
 łnia  
 isku  
 Q zł  
 -----  
 od  
 nej  
 -----  
 kcji  
 -----  
 -----  
 q z  
 ego  
 -----  
 alq  
 -----  
 mi  
 ecz  
 mi  
 -----
- (a) liczbę i rodzaj akcji, które zamierza zbyć („Akcje Zbywane”), -----  
 (b) cenę za jaką zamierza zbyć Akcje Zbywane na rzecz Proponowanego Nabywcy — w przypadku zamiaru sprzedaży Akcji Zbywanych, lub wartość świadczenia, które Wspólnik Zbywający ma otrzymać w zamian za przeniesie własności Akcji Zbywanych, lub wartość Akcji Zbywanych — w przypadku transakcji pod tytułem darmym („Określona Cena”), -----  
 (c) pozostałe istotne warunki umowy, -----  
 (d) informacje dotyczące osoby Proponowanego Nabywcy, poprzez podanie przynajmniej jego imienia i nazwiska lub firmy oraz adresu do korespondencji na terenie RP, -----  
 (e) ofertę zbycia wszystkich Akcji Zbywanych za Określoną Cenę („Oferta Zbycia”). -----
3. Każdy z Pozostałych Wspólników będzie miał prawo do przyjęcia Oferty Zbycia jedynie w całości (to jest w szczególności w odniesieniu do wszystkich Akcji Zbywanych, bezwarunkowo i bez żadnych zastrzeżeń), w ciągu 60 (sześćdziesięciu) dni od daty jej otrzymania, poprzez złożenie Wspólnikowi Zbywającemu pisemnego oświadczenia z podpisem notarialnie poświadczonym („Oświadczenie o Przyjęciu Oferty Zbycia”). -----
4. W przypadku przyjęcia Oferty Zbycia przez więcej niż jednego Pozostałego Wspólnika („Wspólnik Akceptujący”), Wspólnicy Akceptujący nabędą Akcje Zbywane od Wspólnika Zbywającego proporcjonalnie do swego wzajemnego udziału w kapitale zakładowym Spółki, nie licząc Wspólnika Zbywającego, wedle stanu na dzień złożenia Oferty Zbycia, z tym jednak zastrzeżeniem, że komplementariuszom Spółki przypadnie łącznie nie mniej niż 50% Akcji Zbywanych. Przeniesienie własności Akcji Zbywanych na rzecz każdego ze Wspólników Akceptujących nastąpi pod warunkiem zapłaty Określonej Ceny (w całości lub proporcjonalnie do nabywanych Akcji), zaś zapłata Określonej Ceny nastąpi w ciągu 90 (dziewięćdziesięciu) dni od daty złożenia Oświadczenia Przyjęciu Oferty. -----  
 W razie, gdy jeden lub większa liczba Wspólników Akceptujących nie nabędzie przypadających im Akcji Zbywanych od Wspólnika Zbywającego, w terminie określonym w i zgodnie z postanowieniami ust. 4 powyżej, Wspólnik Zbywający wezwie Wspólników Akceptujących, którzy nabyli przypadające im Akcje Zbywane, do uiszczenia w terminie 14 (czternastu) dni Określonej Ceny za Akcje Zbywane, które nie zostały nabyte, pomimo złożenia Oświadczenia o Przyjęciu Oferty Zbycia. Postanowienia ust. 4 stosuje się odpowiednio. Przepis niniejszego punktu stosuje się do wyczerpania Akcji Zbywanych lub dopóki którykolwiek ze wspólników jest Wspólnikiem Akceptującym. -----
6. W przypadku, gdy wszystkie Akcje Zbywane nie zostaną nabyte przez Wspólników Akceptujących, zgodnie z postanowieniami niniejszego paragrafu, Wspólnik Zbywający będzie miał prawo do zbycia Akcji Zbywanych, które nie zostały nabyte przez pozostałych Wspólników zgodnie z postanowieniami powyższymi, na rzecz Proponowanego Nabywcy, za Cenę Oferowaną i na pozostałych warunkach zgodnych z przedstawionymi Wspólnikom zgodnie z ust. 2, z takim zastrzeżeniem, że w przypadku gdy Wspólnik Zbywający nie dokona zbycia Akcji Zbywanych w ciągu 45 (czterdziestu pięciu) dni od daty otrzymania Oferty Zbycia przez ostatniego z Pozostałych Wspólników, udziały te przestają być Akcjami Zbywanymi i nie będą mogły być zbyte bez ponowienia procedury, o której mowa w niniejszym paragrafie. -----



7. W przypadku jeżeli przyjęcie Oferty Zbycia lub Oferty Uzupełniającej przez więcej niż jednego Wspólnika skutkować będzie prawem do nabycia przez tych Wspólników współwłasności jednej Akcji, Akcja ta zostanie nabyta przez Wspólnika, którego udział w takiej współwłasności byłby najwyższy; w każdym innym przypadku akcja taka zostanie umorzona za wynagrodzeniem odpowiadającym cenie jednej akcji wskazanej w Ofercie Zbycia. -----
8. Wspólnicy Akceptujący wykonują swoje prawo pierwszeństwa w drodze umowy sprzedaży. --
9. Ograniczenia dotyczące zbywania Akcji Spółki oraz obciążania Akcji Spółki określone w niniejszej Umowie, nie znajdują zastosowania w przypadku zbywania Akcji pomiędzy wspólnikami Spółki. -----
10. Osoba uprawniona może zrzec się przysługującego jej prawa pierwszeństwa jedynie co do danej transakcji. -----

#### Artykuł 6

1. Kapitał zakładowy może być podwyższony lub obniżony na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia za zgodą Komplementariusza. -----
2. W celu podwyższenia kapitału zakładowego Spółka może emitować papiery wartościowe imienne lub na okaziciela uprawniające ich posiadacza do zapisu lub objęcia akcji z wyłączeniem prawa poboru (warranty subskrypcyjne). -----

### ROZDZIAŁ IV ORGANY SPÓŁKI

#### Artykuł 7

1. Spółkę reprezentuje oraz prowadzi sprawy Spółki jej Komplementariusz zgodnie ze swoim sposobem reprezentacji. -----
2. Komplementariusz ma prawo i obowiązek prowadzenia spraw Spółki. -----
3. Akcjonariusz może reprezentować Spółkę jedynie jako pełnomocnik. Spółka prowadzi rejestr udzielonych pełnomocnictw. -----
4. Prawo powoływania i odwoływania prokurenta należy do kompetencji Komplementariusza. -

#### Artykuł 8

1. Walne Zgromadzenie może być Zwyczajne albo Nadzwyczajne. -----
2. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje się corocznie, nie później niż w czerwcu, a Nadzwyczajne na wniosek Akcjonariuszy reprezentujących, co najmniej 1/20 (jedną dwudziestą) część kapitału zakładowego zgłoszony Komplementariuszowi, nie później niż 1 (słownie: jeden) miesiąc przed proponowanym terminem Walnego Zgromadzenia. -----
3. Prawo zwołania Walnego Zgromadzenia przysługuje ponadto samodzielnie Komplementariuszowi. -----
4. Walne Zgromadzenie może odbywać się w siedzibie Spółki oraz w Gdyni. -----

#### Artykuł 9

Prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu mają wszyscy wspólnicy Spółki, także Komplementariusz nie będący Akcjonariuszem. -----

#### Artykuł 10

1. Walne Zgromadzenie zwołuje się przez ogłoszenie, które powinno być dokonane co najmniej na trzy tygodnie przed terminem Walnego Zgromadzenia. -----
2. W ogłoszeniu należy oznaczyć datę, godzinę i miejsce walnego zgromadzenia oraz szczegółowy porządek obrad. W przypadku zamierzonej zmiany statutu powołać należy dotychczas obowiązujące postanowienia, jak również treść projektowanych zmian. Jeżeli jest to uzasadnione znacznym zakresem zamierzonych zmian, ogłoszenie może zawierać projekt nowego tekstu jednolitego statutu wraz z wyliczeniem nowych lub zmienionych postanowień statutu. -----
3. Jeżeli wszystkie akcje wyemitowane przez spółkę są imienne, walne zgromadzenie może być zwołane za pomocą listów poleconych lub przesyłek nadanych pocztą kurierską, wysłanych co najmniej dwa tygodnie przed terminem walnego zgromadzenia. Dzień wysłania listów uważa się za dzień ogłoszenia. Zamiast listu poleconego lub przesyłki nadanej pocztą kurierską, zawiadomienie może być wysłane akcjonariuszowi pocztą elektroniczną, jeżeli uprzednio wyraził na to pisemną zgodę, podając adres, na który zawiadomienie powinno być wysłane. -----
4. Walne Zgromadzenie może powziąć uchwały, mimo braku formalnego zwołania, jeżeli cały kapitał jest reprezentowany, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia walnego zgromadzenia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad. -----
5. Uchwały Walnego Zgromadzenia mogą zostać powzięte jeżeli na zgromadzeniu są obecni akcjonariusze założyciele. Powyższy wymóg obowiązuje tak długo jak długo akcjonariuszem będzie chociażby jeden z założycieli. -----

#### Artykuł 11

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia podejmowane są jednomyślnie w obecności akcjonariuszy reprezentujących 100% kapitału zakładowego Spółki. -----
2. Walne Zgromadzenie otwiera Komplementariusz Spółki. W przypadku jeżeli w Spółce jest więcej niż jeden komplementariusz, Zgromadzenie otwiera komplementariusz, który jest najdłużej wspólnikiem Spółki z obecnych na Zgromadzeniu komplementariuszy. -----

#### Artykuł 12

Zgody wszystkich Komplementariuszy Spółki wymagają, pod rygorem nieważności, wszystkie uchwały Walnego Zgromadzenia. -----

### ROZDZIAŁ V

#### Rachunkowość Spółki

#### Artykuł 13

1. Spółka prowadzi rachunkowość zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa. -----
2. Poza kapitałem zakładowym Spółka może tworzyć inne kapitały zapasowe i rezerwowe a także inne fundusze na pokrycie szczególnych strat lub wydatków. -----

#### Artykuł 14

1. Rok obrotowy pokrywa się z rokiem kalendarzowym, z tym jednak zastrzeżeniem, że pierwszy rok obrotowy trwa od dnia wpisania Spółki do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego do dnia 31 grudnia 2014 roku. -----



2. Komplementariuszowi przypada 0,4% zysku. Akcjonariuszom przypada 99,6 % zysku Spółki.
3. Akcjonariusz nie odpowiada za zobowiązania Spółki.-----
4. Komplementariusz odpowiada za zobowiązania Spółki bez ograniczeń.-----
5. Komplementariusz z tytułu reprezentowania Spółki i prowadzenia spraw Spółki ma prawo do wynagrodzenia umownego, którego wysokość i inne istotne warunki określa uchwała Walnego Zgromadzenia Spółki.-----
6. Opisane powyżej w ustępie 5 wynagrodzenie Komplementariusz otrzymuje niezależnie od udziału w zysku Spółki jako jej udziałowiec lub akcjonariusz. Opisane w ust. 5 wynagrodzenie jest wynagrodzeniem dodatkowym Komplementariusza i nie sumuje się z wypłatami z zysku Spółki na rzecz Komplementariusza.-----
7. Spółka wykonuje zobowiązania pieniężne Spółki wobec akcjonariuszy z przysługujących im praw z akcji bez pośrednictwa podmiotu prowadzącego rejestr akcjonariuszy.-----

#### Artykuł 15

Komplementariusz może wypowiedzieć umowę Spółki w terminie 3 miesięcy na koniec roku obrotowego. Po wypowiedzeniu umowy Spółki przez Komplementariusza, dla dalszego trwania Spółki konieczna jest uchwała Walnego Zgromadzenia.-----

#### Artykuł 16

Rozwiązanie Spółki następuje na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia oraz w innych przypadkach przewidzianych przez prawo.-----

#### Artykuł 17

1. Rozwiązanie Spółki następuje po przeprowadzeniu likwidacji.-----
2. Likwidację prowadzi się pod firmą Spółki z dodatkiem „w likwidacji”.-----

#### Artykuł 18

W sprawach nieunormowanych niniejszym Statutem mają zastosowanie przepisy Kodeksu spółek handlowych i innych obowiązujących spółkę aktów prawnych.”-----

Powyższa uchwała została podjęta w głosowaniu jawnym, oddano 2.000 (dwa tysiące) ważnych głosów z 2.000 (dwa tysiące) akcji, co stanowi 100,00% (sto procent) kapitału zakładowego, „za” podjęciem uchwały oddano 2.000 (dwa tysiące) głosów, nie było głosów „przeciwnych”, „wstrzymujących się”.-----

Po wyczerpaniu porządku obrad Zgromadzenie zostało zakończone.-----

Koszty tego aktu ponosi Spółka.-----

Wypisy tego aktu można wydawać Wspólnikom i Spółce w dowolnej ilości.-----

Do protokołu dołącza się listę obecności Wspólników i pełnomocnictwa.-----

Stawająca oświadcza, że nie zachodzą okoliczności uzasadniające unieważnienie jej dowodu osobistego, powołanego wyżej zgodnie z ustawą z dnia 6 sierpnia 2010 roku o dowodach osobistych (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 816 z późn. zm.).-----

Poinformowano o treści art. 92a ustawy Prawo o notariacie, w szczególności o tym, że niezwłocznie po sporządzeniu aktu notarialnego zawierającego w swej treści dane stanowiące podstawę wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego albo podlegającego złożeniu do akt rejestrowych podmiotu wpisanego do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego albo wypisów innych aktów notarialnych, jeżeli wynika to z odrębnych przepisów, notariusz umieszcza jego elektroniczny wypis w Repozytorium oraz, że Notariusz



Słki.

-----

-----

awo

wała

-----

od

5

ię z

-----

im

-----

oku

nia

-----

-----

ych

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

lek

-----

ce)

ału

ów

-----

-----

-----

-----

-----

-----

du

ch

-----

ze

ce

go

go

ch

sz

opatrjuje wypis kwalifikowanym podpisem elektronicznym oraz, że z chwilą umieszczenia wypisu lub wyciągu z aktu notarialnego w Repozytorium notariusz otrzymuje za pośrednictwem systemu teleinformatycznego zawiadomienie, które zawiera numer dokumentu w Repozytorium, a także dzień, miesiąc i rok oraz godzinę i minutę jego umieszczenia w Repozytorium, a nadto Notariusz dołącza zawiadomienie do oryginału aktu notarialnego oraz wydaje stronie aktu drugi egzemplarz zawiadomienia. -----

**Do pobrania:** -----

tytułem taksy notarialnej na podstawie §9 Rozporządzenia Ministra

- a) Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1473 z 1000,00zł  
późn. zm.) w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej, kwotę:

tytułem taksy notarialnej na podstawie §16 Rozporządzenia Ministra

Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 272) w

sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (za umieszczenie

- b) elektronicznego wypisu aktu notarialnego w systemie teleinformatycznym - 200,00zł  
Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych  
prowadzonym przez Krajową Radę Notarialną) kwotę:

tytułem taksy notarialnej na podstawie §12 rozporządzenia powołanego w

- c) poprzednim punkcie, za 2 wypisy niniejszego aktu notarialnego, co 120,00zł  
odnotowano pod oddzielnymi numerami w repertorium A, kwotę:

tytułem podatku od towarów i usług (VAT) wg stawki 23% z art. 5 i 41

- d) ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (t.j. Dz.U. z 303,60zł  
2017 r. poz. 1221 ze zm.) kwotę:

Razem:

1623,60 zł

**Akt został odczytany, przyjęty i podpisany.**

Oryginał aktu podpisały: Przewodnicząca Zgromadzenia i Joanna Miller - notariusz. -----

**KANCELARIA NOTARIALNA**

**JOANNA MILLER NOTARIUSZ W GDAŃSKU**

**Gdańsk, ul. Partyzantów nr 8 lok. 109**

**REPERTORIUM: A nr ...../2022**

Ja, niżej podpisana **Joanna Miller - notariusz w Gdańsku** wypis niniejszego aktu wydałam:  
Spółce. -----

Gdańsk, dnia dwudziestego czwartego marca dwa tysiące dwudziestego drugiego roku (24-  
03-2022r.). -----



Joanna Miller  
Miller  
NOTARIUSZ

### 3.3 Tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji objętych Notą Informacyjną

KANCELARIA NOTARIALNA  
Joanna Miller Notariusz  
80-254 Gdańsk ul. Partyzantów 8/109  
Tel. 508-180-282

WYPIS

Repertorium A numer 2406/2022

#### AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego dziewiątego sierpnia dwa tysiące dwudziestego drugiego roku (29-08-2022r.) w Kancelarii Notarialnej w Gdańsku przy ulicy Partyzantów nr 8 lok. 109, odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie **Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki komandytowo-akcyjnej** z siedzibą w Gdańsku, 80-251 Gdańsk, ulica Batorego 16/1A, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, KRS: 0000473233, REGON: 221940108, NIP: 9571070234, z którego ja niżej podpisana **Joanna Miller notariusz w Gdańsku**, sporządziłam następującej treści: -----

#### PROTOKÓŁ

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie **Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki komandytowo-akcyjnej** otworzył **Pan Bogusław Wieczorek**. --

Na Przewodniczącego Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia zgłoszono jedną kandydaturę --  
zamieszkalego: -----, ulica -----, osobiście notariusz znany. ---

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie **Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna** podjęło następującą uchwałę: -----

##### Uchwała nr 1.-----

„Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie **Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna** powołuje na Przewodniczącego Zgromadzenia Pana Bogusława Wieczorka.” -----

Powyższa uchwała została podjęta w głosowaniu tajnym, oddano 2.000 (dwa tysiące) ważnych głosów z 2.000 (dwa tysiące) akcji, co stanowi 100,00% (sto procent) kapitału zakładowego, „za” podjęciem uchwały oddano 2.000 (dwa tysiące) głosów, nie było głosów „przeciwnych”, „wstrzymujących się”, przy czym Komplementariusz spółki oświadczył, że na podstawie art. 146 § 2 Kodeksu spółek handlowych wyraża zgodę na podjęcie wyżej wymienionej uchwały. -----

Przewodniczący Zgromadzenia zarządził sporządzenie listy obecności Wspólników, a po jej podpisaniu stwierdził, że Zgromadzenie odbywa się w trybie art. 405 w zw. z art. 126 § 1 pkt 2 Kodeksu spółek handlowych, wymogi określone w tym przepisie są spełnione, na Zgromadzeniu reprezentowany jest cały kapitał zakładowy Spółki, nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia walnego zgromadzenia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad, obejmującego:-----

1. Otwarcie obrad.-----
2. Wybór przewodniczącego.-----
3. Stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia.-----
4. Podjęcie uchwały o zmianie uchwały z dnia 10 maja 2022 roku zmieniającej uchwałę z dnia 19 października 2021 r. w sprawie zgody na emisję przez Spółkę obligacji do łącznej kwoty 150.000.000,00 zł, w ramach programu składającego się z jednej lub wielu emisji w terminie do dnia 31 grudnia 2022 r. lub do dnia złożenia przez Spółkę oświadczenia o jego zamknięciu.-----
5. Zamknięcie obrad.-----

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie **Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki komandytowo-akcyjnej**, podjęło następującą uchwałę, przy czym Komplementariusz Spółki – **Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**, oświadcza że na podstawie art. 146 § 2 Kodeksu spółek handlowych wyraża zgodę na jej podjęcie: -----

##### Uchwała nr 1.-----

„§ 1

1



Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki komandytowo-akcyjnej postanawia zmienić uchwałę z dnia 10 maja 2022 roku, zaprotokołowaną przez notariusz Joannę Miller notariusza w Gdańsku (Rep. A nr 1212/2022), zmieniającą uchwałę nr 1 z dnia 19 października 2021 roku, zaprotokołowaną przez notariusz Grażynę Wójtowicz notariusza w Gdańsku (Rep. A nr 9682/2021), w ten sposób, że nadaje jej następujące brzmienie: -----

1. Spółka Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna („Spółka”) wyemituje nie więcej niż **150.000** (sto pięćdziesiąt tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela, o wartości nominalnej **1.000,00zł** (jeden tysiąc złotych) każda, o łącznej wartości nominalnej **150.000.000,00zł** (sto pięćdziesiąt milionów złotych) w ramach programu składającego się z jednej lub wielu emisji w terminie do dnia **31 grudnia 2022 r.** lub do dnia złożenia przez Spółkę oświadczenia o jego zamknięciu („Obligacje”). ----

2. Każda emisja Obligacji będzie przeprowadzona w ramach: -----

a) oferty publicznej, o której mowa w art. 37b ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzenia instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz spółkach publicznych („Ustaw o ofercie”), tj. ofertę publiczną Obligacji, w wyniku której zakładane wpływy brutto Spółki na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1.000.000 (jeden milion) euro i mniej niż 2.500.000 (dwa miliony pięćset tysięcy) euro, i wraz z wpływami, które Emitent zamierzał uzyskać z tytułu takich ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1.000.000 (jeden milion) euro i będą mniejsze niż 2.500.000 (dwa miliony pięćset tysięcy) euro, -----

lub -----

b) oferty publicznej, która zgodnie z art. 1 ust. 4 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 (Dz. Urz. UE L 168 z 30.06.2017, str. 12) („Rozporządzenie Prospektowe”) nie wymaga opublikowania prospektu, z zastrzeżeniem dopuszczalnej przepisami prawa możliwości łączenia rodzajów ofert publicznych wskazanych w lit. a) powyżej i w powyższym przepisie, w szczególności na podstawie: -----

- (i) art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia Prospektowego, tj. oferty Obligacji skierowanej do inwestorów kwalifikowanych w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia Prospektowego lub -----
- (ii) art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia Prospektowego, tj. oferty Obligacji skierowanej do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia Prospektowego, lub -----
- (iii) art. 1 ust. 4 lit. d) Rozporządzenia Prospektowego, tj. oferty Obligacji skierowanej do inwestorów, którzy nabywają papiery wartościowe o łącznej wartości co najmniej 100 000 euro na inwestora dla każdej osobnej oferty; -

tj. w sposób, który stanowi publiczną ofertę papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia Prospektowego, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu, przy czym w zależności od warunków danej oferty Obligacji może ona wymagać sporządzenia memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 37b ust. 1 Ustawy o ofercie lub memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b ust. 1 w zw. z art. 3 ust. 1a Ustawy o ofercie albo innego dokumentu informacyjnego niebędącego prospektem, przewidzianego przepisami prawa; -----

3. Obligacje wyemitowane w ramach programu, będą obligacjami na okaziciela i zostaną zapisane w ewidencji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi, prowadzoną dla obligacji przez Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie oraz Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie.----

4. Ustala się następujące parametry Obligacji:-----

1) wartość nominalna jednej Obligacji: 1 000,00 zł,-----

2) cena emisyjna jednej Obligacji: 1 000 zł,-----

3) okres trwania do wykupu: do 48 miesięcy od daty emisji; -----

4) odsetki wypłacane co 3 lub 6 miesięcy;-----

5) wysokość oprocentowania: zmienne, WIBOR 3M/WIBOR 6M + marża (4,5% – 5,5%), z możliwością ograniczenia potencjalnego wzrostu oprocentowania do maks. 7,0% niezależnie od wysokości stawki zmiennej WIBOR3M/WIBOR6M;-----

6) zabezpieczenie: poręczenie spółki Tonsa Commercial REI N.V. z siedzibą w Amsterdamie do kwoty 150% wartości emisji. Nadto celem usprawnienia ewentualnej egzekucji wierzytelności wynikających z Obligacji do dnia przydziału Obligacji zostaną dokonane następujące czynności:-----

a) Poręczyciel złoży oświadczenie o poddaniu się egzekucji z całego swojego majątku w trybie art. 777 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego,-----

b) GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi sp.p. z siedzibą w Warszawie, o nr KRS: 0000541501 pełniący funkcję administratora zabezpieczenia w rozumieniu art. 29 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach będzie dążył do uzyskania przed stosownym organem sądowym zaświadczenia, że złożone przez Poręczyciela oświadczenie o poddaniu się egzekucji stanowi europejski tytuł egzekucyjny;-----

7) próg emisji nie został ustalony.-----

5. Obligacje nie będą:-----

a) obligacjami zamiennymi na akcje Spółki,-----

b) obligacjami z prawem pierwszeństwa uprawniającymi do subskrybowania akcji Spółki z pierwszeństwem przed jej akcjonariuszami,-----

c) obligacjami przychodowymi.-----

6. Obligacje uprawniają wyłącznie do świadczeń pieniężnych. Z Obligacjami nie są związane żadne uprawnienia do świadczeń niepieniężnych.-----

7. Środki z emisji Obligacji, po odliczeniu kosztów emisji, zostaną wykorzystane przez Emitenta bezpośrednio lub pośrednio na rozwój kompleksu Olivia Business Centre w tym m.in. sfinansowanie części kosztów budowy kolejnych inwestycji realizowanych w ramach Grupy OBC lub na refinansowanie istniejącego zadłużenia finansowego (w całości bądź części) lub na finansowanie nowych projektów mieszkaniowych realizowanych w ramach Grupy OBC. --

8. Emitent ma prawo, ale nie obowiązek, do wykupu wszystkich lub części Obligacji przed Dniem Wykupu w dniu wypłaty odsetek, za zapłatą dodatkowego świadczenia pieniężnego (premi) liczonej od wartości nominalnej Obligacji będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:-----

a) 1,25% (jeden i 25/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w I i II okresie odsetkowym;-----

b) 1,00% (100/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w III i IV okresie odsetkowym;-----

c) 0,75% (75/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w V i VI okresie odsetkowym;-----

d) 0,50% (50/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w VII i VIII okresie odsetkowym;-----



- e) 0,25% (25/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w IX i X okresie odsetkowym;-----
- f) 0% w pozostałych okresach odsetkowych.-----

## § 2

Szczegółowe warunki emisji Obligacji, w tym informacje o sposobach składania zapisów na Obligacje, ich odpłacania oraz terminy: -----

- 1) rozpoczęcia oferty Obligacji, -----
  - 2) zapisywania się na Obligacje, -----
  - 3) przydziału Obligacji i ich zapisania w ewidencji prowadzonej przez Noble Securities S.A. oraz Michael / Ström Dom Maklerski S.A. -----
  - 4) wykupu Obligacji, -----
- zostaną określone przez Zarząd w dokumencie ofertowym sporządzonym dla danego rodzaju oferty zgodnie z przepisami Ustawy o ofercie oraz Rozporządzenia Prospektowego. -----

## § 3

Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.”-----

Powyższa uchwała została podjęta w głosowaniu jawnym, oddano 2.000 (dwa tysiące) ważnych głosów z 2.000 (dwa tysiące) akcji, co stanowi 100,00% (sto procent) kapitału zakładowego, „za” podjęciem uchwały oddano 2.000 (dwa tysiące) głosów, nie było głosów „przeciwnych”, „wstrzymujących się”.-----

Po wyczerpaniu porządku obrad Zgromadzenie zostało zakończone. -----

Koszty tego aktu ponosi Spółka. -----

Wypisy tego aktu można wydawać Wspólnikom i Spółce w dowolnej ilości. -----

Do protokołu dołącza się listę obecności Wspólników i pełnomocnictw. -----

**Do pobrania:** -----

- tytułem taksy notarialnej na podstawie §9 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości
- a) z dnia 28 czerwca 2004 roku (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1473 z późn. zm.) w sprawie 1100,00zł  
maksymalnych stawek taksy notarialnej, kwotę:
- tytułem taksy notarialnej na podstawie §12 rozporządzenia powołanego w
- b) poprzednim punkcie, za 1 wypisy niniejszego aktu notarialnego, co odnotowano pod 24,00zł  
oddzielnymi numerami w repertorium A, kwotę:
- tytułem podatku od towarów i usług (VAT) wg stawki 23% z art. 5 i 41 ustawy z dnia
- c) 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 931 z późn. 258,52zł  
zm.) kwotę:

Razem: 1382,52 zł

**Akt został odczytany, przyjęty i podpisany.**

Oryginał aktu podpisali: Przewodniczący Zgromadzenia i Joanna Miller - notariusz.-----

**KANCELARIA NOTARIALNA**  
**JOANNA MILLER NOTARIUSZ W GDAŃSKU**  
Gdańsk, ul. Partyzantów nr 8 lok. 109  
REPERTORIUM: A nr ...../2022

Ja, niżej podpisana Joanna Miller - notariusz w Gdańsku wypis niniejszego aktu wydałam: Spółce. -----

Gdańsk, dnia dwudziestego dziewiątego sierpnia dwa tysiące dwudziestego drugiego roku (29-08-2022r.).-----





### 3.4 Warunki Emisji Obligacji

**WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII P  
SPÓŁKI POD FIRMĄ**

**OLIVIA FIN  
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA**

Gdańsk, 30 września 2022 r.

Warunki Emisji obligacji serii P spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

## WARUNKI EMISJI OBLIGACJI KUPONOWYCH NIEZABEZPIECZONYCH SERII P

### 1. DEFINICJE

1.1. W niniejszym dokumencie wyrażenia i zwroty pisane wielką literą mają znaczenie nadane im poniżej w niniejszym Punkcie 1:

- 1.1.1. „Administrator Wskaźników Referencyjnych” oznacza spółkę GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie, lub każdy inny podmiot, który ją zastąpi zgodnie z zasadami określonymi w Rozporządzeniu BMR;
- 1.1.2. „Administrator Zabezpieczenia” oznacza spółkę pod firmą GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi sp. p., z siedzibą w Warszawie, pod adresem 00-344, ul. Dobra 40, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000541501, NIP 7792022623, REGON 631226810, pełniącą na podstawie umowy zawartej z Emitentem funkcję administratora zabezpieczenia w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach;
- 1.1.3. „Agent Emisji”, oznacza NS pełniący na podstawie umowy zawartej z Emitentem funkcję agenta emisji w rozumieniu art. 7a Ustawy o Obrocie;
- 1.1.4. „Agent Płatniczy” oznacza podmiot pełniący funkcję agenta płatniczego w rozumieniu Regulacji KDPW, w tym wykonujący czynności dotyczące ustaleń i obliczeń wysokości świadczeń z Obligacji, a także czynności polegające na przekazywaniu KDPW środków pieniężnych na potrzeby realizacji takich wypłat, którym na podstawie umowy zawartej z Emitentem jest NS;
- 1.1.5. „ASO Catalyst”, „ASO” oznacza alternatywny system obrotu obligacjami komunalnymi i korporacyjnymi prowadzony i zarządzany przez GPW pod nazwą CATALYST;
- 1.1.6. „Dematerializacja w KDPW” oznacza rejestrację Obligacji w KDPW w rozumieniu art. 8 ust. 2 Ustawy o Obligacjach oraz art. 5a ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.1.7. „Depozytariusz” oznacza podmiot prowadzący Rachunek Obligacji, na którym zapisane zostaną Obligacje po ich Dematerializacji w KDPW;
- 1.1.8. „Dozwolone Rozporządzenie” oznacza Rozporządzenie spełniające wszystkie z poniższych warunków: (i) dokonane przez Emitenta lub Poręczyciela lub Podmiot z Grupy Poręczyciela, (ii) następujące na warunkach rynkowych, (iii) w zamian za gotówkę lub inne aktywa (w tym także udziały lub akcje otrzymane w zamian za wnoszony aport), oraz (iv) środki otrzymane w zamian za takie Rozporządzenie są w dacie takiego Rozporządzenia przynajmniej równe wartości rynkowej składników majątkowych, będących przedmiotem Rozporządzenia;
- 1.1.9. „Dzień Emisji” oznacza dzień, wskazany w pkt. 2.8.2 Warunków Emisji, w którym Obligacje zostaną zapisane w Ewidencji;
- 1.1.10. „Dzień Płatności Odsetek” lub (w zależności od kontekstu) „Dni Płatności Odsetek” oznaczają dni wskazane w pkt. 3.6 Warunków Emisji, w których wypłacane będą Kwoty Odsetek;
- 1.1.11. „Dzień Przydziału” oznacza dzień podjęcia przez Emitenta uchwały o przydziale Obligacji. Dzień Przydziału nie jest tożsamy z Dniem Emisji;

Strona 2 z 44

Warunki Emisji obligacji serii P spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

- 1.1.12. „Dzień Ustalenia Praw”** oznacza szósty Dzień Roboczy przed Dniem Wykupu, Dniem Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta lub odpowiednio Dniem Płatności Odsetek, a gdy taki dzień nie będzie mógł być Dniem Ustalenia Praw, inny ustalony zgodnie z Regulacjami KDPW najbliższy dzień przed Dniem Wykupu lub odpowiednio Dniem Płatności Odsetek w zakresie mającym zastosowanie do ustalenia podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji;
- 1.1.13. „Dzień Ustalenia Odsetek”** oznacza dzień przypadający na cztery Dni Robocze przed rozpoczęciem Okresu Odsetkowego;
- 1.1.14. „Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań”** oznacza termin ustalony zgodnie z pkt. 7.2.09 lit. a) Warunków Emisji;
- 1.1.15. „Dzień Przedterminowego Wykupu”** oznacza odpowiednio Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta lub Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza;
- 1.1.16. „Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta”** oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 7.3 Warunków Emisji;
- 1.1.17. „Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza”** oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 7.2 Warunków Emisji;
- 1.1.18. „Dzień Weryfikacji”** oznacza ostatni dzień kwartału kalendarzowego;
- 1.1.19. „Dzień Wykupu”** oznacza dzień wskazany w pkt. 2.10.2 Warunków Emisji, w którym Obligacje zostaną wykupione przez Emitenta zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji;
- 1.1.20. „Dzień Roboczy”** oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela oraz dni ustawowo wolne od pracy w rozumieniu ustawy z dnia 18 stycznia 1951 r. o dniach wolnych od pracy;
- 1.1.21. „Emitent”** oznacza spółkę pod firmą Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Gdańsku (dawniej: „OG” – Olivia Business Centre sp. z o.o. S.K.A.) pod adresem: 80-251 Gdańsk, ul. Batorego 16 lok.1A, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000473233, REGON: 221940108, NIP: 9571070234, o kapitale zakładowym wynoszącym na dzień sporządzenia Warunków Emisji 100.000,00 złotych (wpłaconym w całości);
- 1.1.22. „Ewidencja”** oznacza ewidencję, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4 Ustawy o Obrocie, prowadzoną dla Obligacji przez Agenta Emisji;
- 1.1.23. „Formularz Zapisu”** oznacza pisemne oświadczenie Inwestora o złożeniu zapisu na Obligacje;
- 1.1.24. „Istotny Podmiot z Grupy Poręczyciela”** oznacza Podmiot z Grupy Poręczyciela którego aktywa stanowią >20% skonsolidowanych aktywów Poręczyciela;
- 1.1.25. „GPW”** oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie
- 1.1.26. „Grupa OBC”** oznacza podmioty będące pośrednio lub bezpośrednio większościowymi właścicielami Projektów OBC lub podmioty pośrednio lub bezpośrednio finansujące Projekty OBC oraz Tonsa, z wyłączeniem banków oraz obligatariuszy niepowiązanych z innymi podmiotami z Grupy OBC;

Strona 3 z 44

Warunki Emisji obligacji serii P spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

- 1.1.27. „Grupa Poręczyciela”** oznacza Poręczyciela oraz podmioty zależne od Poręczyciela w rozumieniu MSSF;
- 1.1.28. „Inwestor”** oznacza podmiot, któremu udostępniono Memorandum Informacyjne;
- 1.1.29. „KDPW”** oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.1.30. „Kodeks Cywilny”** oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny;
- 1.1.31. „Komunikat Aktualizujący”** oznacza komunikat aktualizujący, o którym mowa w art. 52 ust. 2 Ustawy o Ofercie;
- 1.1.32. „Kwota Odsetek”** oznacza kwotę odsetek płatną przez Emitenta z tytułu Obligacji obliczaną i wypłacaną za pośrednictwem Agenta Płatniczego zgodnie z postanowieniami niniejszych Warunków Emisji;
- 1.1.33. „Kwota Wykupu”** oznacza w odniesieniu do danej Obligacji kwotę należności głównej, tj. kwotę równą Wartości Nominalnej należną w Dniu Wykupu lub w Dniu Przedterminowego Wykupu zgodnie z postanowieniami niniejszych Warunków Emisji;
- 1.1.34. „Marża”** oznacza wartość wyrażoną w punktach procentowych, o jaką powiększona jest Stopa Bazowa na potrzeby ustalenia wysokości Oprocentowania Obligacji wskazana w pkt 3.1.2 Warunków Emisji;
- 1.1.35. „Memorandum Informacyjne”, „Memorandum”** oznacza memorandum informacyjne udostępnione w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 2 lit. d Rozporządzenia 2017/1129 w zw. z art. 38b ust. 1 Ustawy o Ofercie, sporządzone na podstawie Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 maja 2020 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać memorandum informacyjne (Dz.U. z 2020 r. poz. 1053);
- 1.1.36. „MSSF”** oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi interpretacje ogłoszone w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej;
- 1.1.37. „NS”, „Firma Inwestycyjna”** oznacza spółkę pod firmą Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, pod adresem: Rondo Ignacego Daszyńskiego 2C, 00-843 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000018651, posiadającą numer NIP 6760108427, REGON 350647408, o kapitale zakładowym wynoszącym na dzień sporządzenia Warunków Emisji 3.494.747,00 zł (wpłaconym w całości);
- 1.1.38. „Obligacje”** oznacza instrumenty finansowe emitowane przez Emitenta zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji, będące obligacjami w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, opisane w pkt. 2.1.1 Warunków Emisji;
- 1.1.39. „Obligatariusz”** oznacza właściciela Obligacji tj.:
- (i) w przypadku Obligacji zapisanych w Ewidencji: podmiot wskazany w Ewidencji jako właściciel Obligacji;
  - (ii) w przypadku Dematerializacji Obligacji w KDPW: podmiot będący posiadaczem Rachunku Papierów Wartościowych, na którym są zapisane Obligacje lub – w odniesieniu do Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym – podmiot wskazany Depozytariuszowi przez posiadacza Rachunku Zbiorczego, jako właściciel Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym i działający w zakresie

Strona 4 z 44

Warunki Emisji obligacji serii P spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

jakichkolwiek praw i obowiązków wynikających z niniejszych Warunków Emisji oraz Obligacji, za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego;

- 1.1.40. „Oferta”** oznacza ofertę Obligacji prowadzoną na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a), lit. b) lub lit. d) Rozporządzenia 2017/1129 poprzez kierowanie Memorandum Informacyjnego do inwestorów kwalifikowanych, do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innych niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129 lub do inwestorów nabywających papiery wartościowe o łącznej wartości co najmniej 100 000,00 EURO, tj. w sposób, który stanowi publiczną ofertę papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu;
- 1.1.41. „Odsetki” lub „Oprocentowanie”** oznacza świadczenie Emitenta, o którym mowa w pkt. 3 Warunków Emisji;
- 1.1.42. „Okres Odsetkowy”** oznacza okres rozpoczynający się w Dniu Przydziału i kończący się w pierwszym Dniu Płatności Odsetek oraz każdy kolejny okres rozpoczynający się od danego Dnia Płatności Odsetek do kolejnego Dnia Płatności Odsetek, a ostatni Okres Odsetkowy kończyć się będzie w Dniu Wykupu lub odpowiednio w Dniu Przedterminowego Wykupu lub innym dniu, w którym zobowiązanie do płatności Kwoty Wykupu stanie się wymagalne;
- 1.1.43. „Podmiot z Grupy Poręczyciela”** oznacza podmiot wchodzący w skład Grupy Poręczyciela;
- 1.1.44. „Poręczyciel”** oznacza spółkę Tonsa Commercial REI N.V. z siedzibą w Rotterdamie, spółka prawa holenderskiego zarejestrowana pod numerem 73088870 w Holandii;
- 1.1.45. „Prawo Bankowe”** oznacza ustawę z dnia 27 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe;
- 1.1.46. „Prawo upadłościowe”** oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe;
- 1.1.47. „I Program”** oznacza wszystkie serie obligacji, wyemitowane za pośrednictwem NS przez Emitenta począwszy od dnia 16 grudnia 2019 r. do dnia 30 czerwca 2021 r. o łącznej wartości 100 000 000,00 zł;
- 1.1.48. „II Program”** oznacza wszystkie serie obligacji, wyemitowane za pośrednictwem NS lub Michael /Strom Dom Maklerski z siedzibą w Warszawie przez Emitenta począwszy od dnia 19 października 2021 r. do dnia 31 grudnia 2022 r. do łącznej kwoty 150.000.000,00 zł, lub do dnia podjęcia przez Emitenta decyzji o jego zamknięciu;
- 1.1.49. „Projekty OBC”** oznacza nieruchomości stanowiące budynki biurowe o nazwach Olivia Gate, Olivia Point&Tower, Olivia Four, Olivia Six, Olivia Star, Olivia Seven (Olivia Prime A) oraz Olivia Eight (Olivia Prime B) oraz Olivia Nine zlokalizowane w Gdańsku przy al. Grunwaldzkiej 472 oraz kolejne inwestycje w ramach projektu Olivia Business Centre, rozpoczęte do Dnia Wykupu Obligacji;
- 1.1.50. „Przedterminowy Wykup”** oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na warunkach określonych w pkt. 7 Warunków Emisji;
- 1.1.51. „Rachunek Obligacji”** oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.1.52. „Rachunek Papierów Wartościowych”** oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie, na którym zostały zapisane Obligacje;

Strona 5 z 44

Warunki Emisji obligacji serii P spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

- 1.1.53. **„Rachunek Zbiorczy”** oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie, na którym zostały zapisane Obligacje;
- 1.1.54. **„Regulacje Catalyst”** oznaczają obowiązujące regulaminy, uchwały, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez GPW określające zasady działania alternatywnego systemu obrotu Catalyst;
- 1.1.55. **„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;
- 1.1.56. **„Rozporządzenie”** oznacza dokonanie w ramach pojedynczej transakcji, lub kilku powiązanych lub niepowiązanych transakcji, sprzedaży, darowizny, przeniesienia lub innego rozporządzenia składnikami majątkowymi, (przy czym nie dotyczy to obciążenia takich składników majątkowych w wyniku ustanawiania zabezpieczeń). Rozporządzeniem nie jest udzielona pożyczka, przy czym pod pojęciem pożyczki należy rozumieć także każdą inną niż umowa pożyczki formę finansowania o skutku ekonomicznym zbliżonym do umowy pożyczki;
- 1.1.57. **„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;
- 1.1.58. **„Spółki Projektowe”** oznacza spółki, w ramach których realizowane są Projekty OBC;
- 1.1.59. **„Spółka Publiczna”** oznacza Poręczyciela lub inny podmiot będący pośrednio lub bezpośrednio właścicielem Projektu lub Projektów OBC, w sytuacji, gdy co najmniej 1 (jedna) jego akcja zostanie dopuszczona do obrotu publicznego na rynku regulowanym w państwie, które jest stroną umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym;
- 1.1.60. **„Statut”** oznacza statut spółki Emitenta;
- 1.1.61. **„Stawka Korygująca (Spread)”** oznacza działanie, które jest stosowane, aby ograniczyć ekonomiczne skutki, w odniesieniu do Obligacji, wynikające z zastąpienia Sropy Bazowej Wskaźnikiem Alternatywnym;
- 1.1.62. **„Stopa Bazowa”** oznacza element bazowy oprocentowania Obligacji, o którym mowa w pkt. 3.1.3 Warunków Emisji, z zastrzeżeniem pkt 3.1.4 i pkt. 3.1.5 Warunków Emisji;
- 1.1.63. **„Strona internetowa Emitenta”** oznacza stronę internetową pod adresem <http://ogobc.olivia.biz> lub każdą inną stronę internetową, która ją zastąpi w przypadku zaprzestania funkcjonowania;
- 1.1.64. **„Tonsa”, „Tonsa Luksemburg”** oznacza Tonsa SCA SICAV-RAIF z siedzibą w Luksemburgu, spółka prawa luksemburskiego zarejestrowana pod numerem B211425 w Luksemburgu;
- 1.1.65. **„Ustawa AML”** oznacza Ustawę z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu;
- 1.1.66. **„Ustawa o Obligacjach”** oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;
- 1.1.67. **„Ustawa o Obrocie”** oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi;

Strona 6 z 44



Warunki Emisji obligacji serii P spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

- 1.1.68. „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;
- 1.1.69. „Wartość Nominalna”** oznacza wartość nominalną jednej Obligacji wskazaną w pkt. 2.4 Warunków Emisji;
- 1.1.70. „Warunki Emisji”** oznacza niniejszy dokument wraz z wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami oraz załącznikami, który stanowi warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach;
- 1.1.71. „Wskaźnik Alternatywny”** oznacza wskaźnik referencyjny ustalony zgodnie z zasadami opisanymi w pkt. 3.1.4 Warunków Emisji;
- 1.1.72. „Zadłużenie Finansowe”** oznacza każde oprocentowane zobowiązanie w szczególności wynikające z umowy pożyczki, kredytu, wystawienia weksla, emisji obligacji lub innych papierów dłużnych oraz zobowiązań do zapłaty wynikających z udzielonego poręczenia, gwarancji lub przystąpienia do długu;
- 1.1.73. „Zarząd”** oznacza zarząd Emitenta;
- 1.1.74. „Zgromadzenie Obligatariuszy”** oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji na podstawie art. 46 Ustawy o Obligacjach;
- 1.1.75. „zł”, „złoty” lub „PLN”** oznacza polski złoty, tj. oficjalny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o denominacji złotego.
- 1.2.** O ile z kontekstu nie wynika wprost inaczej, wszelkie wyrażenia zdefiniowane powyżej w **Punkcie 1** w liczbie pojedynczej mają przypisane w tymże **Punkcie 1** znaczenie w liczbie mnogiej i odwrotnie, a wszelkie odwołania do Punktów odnoszą się do odpowiednich Punktów niniejszych Warunków Emisji.
- 1.3.** Wszelkie pojęcia określone za pomocą odniesienia do innego dokumentu mają znaczenia nadane im w tymże innym dokumencie.
- 1.4.** Wszelkie odniesienia do jakiegokolwiek dokumentu obejmują wszelkie jego zmiany oraz załączniki.
- 1.5.** Nagłówki zostały wprowadzone wyłącznie do celów ułatwienia lub odniesienia i nie wpływają na interpretację niniejszych Warunków Emisji.
- 1.6.** Wszelkie odniesienia w Warunkach Emisji 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.
- 2. INFORMACJE O OBLIGACJACH**
- 2.1. Instrument Finansowy**
- 2.1.1.** Obligacje serii P, na okaziciela.
- 2.1.2.** Kreacja praw z Obligacji nastąpi po dokonaniu wszystkich ze wskazanych poniżej czynności w ramach emisji, z chwilą dokonania ostatniej z nich:
- a) udostępnieniu Memorandum Informacyjnego do inwestorów kwalifikowanych, nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e)

Strona 7 z 44

Warunki Emisji obligacji serii P spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

Rozporządzenia 2017/1129 lub inwestorów nabywających papiery wartościowe o łącznej wartości co najmniej 100 000,00 EURO,

- b) złożeniu Formularza Zapisu przez Inwestora zainteresowanego nabyciem Obligacji,
- c) uiszczeniu Ceny Emisyjnej za Obligacje, na zasadach i w terminach określonych w Memorandum Informacyjnym,
- d) dokonaniu przydziału Obligacji przez Emitenta zgodnie z zasadami określonymi w Memorandum Informacyjnym,
- e) zapisaniu Obligacji w Ewidencji.

2.1.3. Inwestor może złożyć zapis na Obligacje tylko na warunkach określonych w Memorandum Informacyjnym, w formie pisemnej lub w postaci elektronicznej.

2.1.4. Obligacje zostaną zapisane w Ewidencji w Dniu Emisji.

2.1.5. Obligacja jest papierem wartościowym emitowanym w serii, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem właściciela Obligacji (tj. Obligatariusza) i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń określonych w niniejszych Warunkach Emisji.

2.1.6. Emitent oraz Poręczyciel są jedynymi podmiotami, od których Obligatariusze mogą dochodzić spełnienia wierzytelności wynikających z Obligacji, z zastrzeżeniem przypadków połączenia lub przekształcenia Emitenta lub Poręczyciela, w których – na zasadzie sukcesji uniwersalnej lub kontynuacji – podmiotem odpowiedzialnym za wykonanie zobowiązań wynikających z Obligacji będzie następca prawny lub podmiot po przekształceniu.

2.2. Wskazanie podmiotu pełniącego funkcję Agenta Emisji, w tym prowadzącego Ewidencję:

Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, przy Rondzie Ignacego Daszyńskiego 2C, 00-843 Warszawa, wpisana 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, posiadająca numer NIP 6760108427, REGON 350647408.

Adres do korespondencji: Noble Securities S.A. ul. Królewska 57, 30-081 Kraków.

2.2.1. Ewidencja prowadzona jest przez Agenta Emisji od Dnia Emisji do dnia zarejestrowania Obligacji w KDPW. W Ewidencji ujawniane będą w szczególności poniższe dane:

- a) imię i nazwisko albo nazwa lub firma Obligatariusza, jego adres zamieszkania albo adres siedziby, a także – jeśli taki zostanie wskazany – adres do korespondencji (także elektronicznej – email),
- b) liczba i numer seryjny Obligacji, które przysługują danemu Obligatariuszowi,
- c) numer rachunku papierów wartościowych lub rachunku bankowego, na który przekazywane będą świadczenia pieniężne w wyniku spełnienia przez Emitenta zobowiązań z tytułu Obligacji,
- d) adnotacje o istniejących w stosunku do Obligacji obciążeniach/roszczeniach zgłoszonych/ujawnionych Agentowi Emisji przez Obligatariusza lub uprawnione organy.

Strona 8 z 44

Warunki Emisji obligacji serii P spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

- 2.2.2. Obligatariusz zobowiązany jest do zgłaszania Agentowi Emisji wszelkich zmian danych podanych Agentowi Emisji, w szczególności danych wskazanych w pkt. 2.2.1 Warunków Emisji.
- 2.2.3. W przypadku utraty przez podmiot wskazany w pkt. 2.2. uprawnień koniecznych do prowadzenia Ewidencji, Emitent zobowiązany jest przenieść prowadzenie Ewidencji do innego podmiotu, spełniającego warunki określone przepisami prawa.
- 2.2.4. W terminie 2 Dni Roboczych od Dnia Emisji Agent Emisji podejmie działania zmierzające do rejestracji Obligacji w KDPW.
- 2.3. Waluta Obligacji
- Obligacje będą emitowane w walucie polskiej (PLN).
- 2.4. Wartość nominalna jednej Obligacji
- 1 000,00 (słownie: tysiąc 00/100) złotych.
- 2.5. Cena emisyjna Obligacji
- 1 000,00 (słownie: tysiąc 00/100) złotych (cena emisyjna jest równa wartości nominalnej Obligacji).
- 2.6. Wielkość emisji
- 2.6.1. Maksymalna liczba Obligacji proponowanych do nabycia
- Emitent proponuje do nabycia 10 000 (słownie: dziesięć tysięcy) Obligacji, z zastrzeżeniem punktu 2.6.4.
- 2.6.2. Maksymalna wartość nominalna Obligacji proponowanych do nabycia
- Łączna maksymalna wartość nominalna Obligacji proponowanych do nabycia wynosi 10 000 000 (słownie: dziesięć milionów 00/100) złotych, z zastrzeżeniem punktu 2.6.4.
- 2.6.3. Ostateczna liczba i wartość nominalna Obligacji
- Ostateczna liczba i wartość nominalna Obligacji zostanie wskazana przez Emitenta w uchwale ws. przydziału Obligacji.
- 2.6.4. W przypadku złożenia przez Inwestorów zapisów na Obligacje ponad liczbę 10 000 (dziesięć tysięcy) sztuk, Emitent będzie uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji poprzez udostępnienie Inwestorom Komunikatu Aktualizującego zawierającego aneks do Warunków Emisji w przedmiocie zmiany maksymalnej liczby Obligacji proponowanych do nabycia w ramach oferty, jednak do liczby Obligacji nie większej niż 20 000 (dwadzieścia tysięcy) sztuk odpowiadającej łącznej kwocie nie większej niż 20 000 000 (słownie: dwadzieścia milionów 00/100) złotych.
- Inwestorom, którzy złożyli Formularz Zapisu nie będzie przysługiwać prawo do uchylecia się od skutków złożonego oświadczenia woli.
- O podjęciu decyzji o skorzystaniu przez Zarząd Emitenta z opcji „nadprzydziału”, Emitent poinformuje Inwestorów niezwłocznie, nie później niż w Dniu Przydziału, za pośrednictwem Firmy Inwestycyjnej.
- 2.7. Podstawa prawna i tryb emisji Obligacji
- 2.7.1. Obligacje emitowane są zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji oraz
- a) art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach;

Strona 9 z 44

Warunki Emisji obligacji serii P spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

- b) w trybie oferty prowadzonej na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a), b) lub d) Rozporządzenia 2017/1129 poprzez kierowanie Memorandum Informacyjnego do inwestorów kwalifikowanych, do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129 lub do inwestorów nabywających papiery wartościowe o łącznej wartości co najmniej 100 000,00 EURO, tj. w sposób, który stanowi publiczną ofertę papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu;
  - c) na podstawie Uchwały z dnia 19 października 2021 r. Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta w sprawie wyrażenia zgody na realizację programu emisji Obligacji, zmienionej uchwałą z dnia 10 maja 2022 r. oraz uchwałą z dnia 29 sierpnia 2022 r., wraz ze zgodą komplementariusza na emisję obligacji w ramach II Programu;
- 2.7.2. Do Obligacji mają również zastosowanie właściwe przepisy dotyczące instrumentów finansowych, a także, odpowiednie Regulacje KDPW i Regulacje Catalyst.
- 2.8. Dzień Przydziału Obligacji, zapisanie Obligacji w Ewidencji oraz Dzień Emisji Obligacji
- 2.8.1. Dniem Przydziału jest dzień 26 października 2022 r.
- 2.8.2. Dniem Emisji Obligacji jest dzień zapisania Obligacji w Ewidencji, przypadający nie później niż 28 października 2022 r.
- 2.9. Próg Emisji
- Emitent nie określił progu emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.
- 2.10. Dzień Wykupu oraz podmioty uprawnione do Kwoty Wykupu
- 2.10.1. Okres do wykupu Obligacji wynosi 3 lata i 6 miesięcy liczonych od Daty Przydziału Obligacji.
- 2.10.2. Dniem Wykupu jest dzień 26 kwietnia 2026 r.
- 2.10.3. Jeżeli Dzień Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, Obligacje zostaną wykupione w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po Dniu Wykupu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności.
- 2.10.4. Podmiotami uprawnionymi do Kwoty Wykupu będą Obligatariusze, którzy będą posiadać Obligacje na koniec Dnia Ustalenia Praw.
- 2.11. Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.
- 2.12. 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.
3. **WARUNKI WYPŁATY OPROCENTOWANIA**
- 3.1. Sposób ustalenia wysokości oprocentowania
- 3.1.1. Obligacje są oprocentowane. Wysokość oprocentowania Obligacji jest zmienna i jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę. Podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni.
- 3.1.2. Wysokość Marży jest równa 5,00 p.p. (pięć i 00/100 punktu procentowego).

Strona 10 z 44



Warunki Emisji obligacji serii P spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

- 3.1.3. Stopą Bazową jest stawka WIBOR 3M podana przez Administratora Wskaźników Referencyjnych, lub każdy oficjalny następca tej stawki, dla depozytów trzymiesięcznych w PLN, z kwotowania na fixingu o godz. 11:00 CET lub około tej godziny w Dniu Ustalenia Odsetek. Stopa Bazowa ustalana będzie z dokładnością do 0,01 p.p. (1/100 punktu procentowego).
- 3.1.4. W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie będzie mogła być określona zgodnie z powyższymi postanowieniami, Stopa Bazowa zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny skorygowany o Stawkę Korygującą (Spread) w sposób przedstawiony poniżej:
- i. Wskaźnik Alternatywny ma zastosowanie w sytuacji, gdy nastąpiło zaprzestanie publikowania Stopy Bazowej. Przez zaprzestanie publikowania Stopy Bazowej rozumie się wystąpienie jednej z następujących sytuacji:
    - A. cofnięcie lub zawieszenie zezwolenia lub rejestracji dla opracowywania jako administratora Stopy Bazowej dla Administratora Wskaźników Referencyjnych,
    - B. wydanie przez Administratora Wskaźników Referencyjnych oficjalnego oświadczenia, że Stopa Bazowa przestała lub przestanie być reprezentatywna dla właściwego dla niej rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą Stopa Bazowa miała mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności;
    - C. wydanie przez Administratora Wskaźników Referencyjnych oficjalnego oświadczenia, że Stopa Bazowa przestała lub przestanie być publikowana na stałe, a w dacie takiego oświadczenia nie został wyznaczony następca, który będzie nadal obliczał lub publikował Stopę Bazową;
  - ii. W przypadku braku dostępności Stopy Bazowej, Wskaźnik Alternatywny zastępuje Stopę Bazową.
  - iii. Wskaźnikiem Alternatywnym jest aktualna stopa referencyjna ogłoszona przez Narodowy Bank Polski.
  - iv. Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego ustala się Stawkę Korygującą (Spread) zgodnie z następującymi zasadami:
    - A. Stawka Korygująca ma charakter działania, które koryguje wartość Wskaźnika Alternatywnego.
    - B. Stawka Korygująca powstaje zgodnie z następującymi zasadami:
      - (i) Stawka Korygująca jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego;
      - (ii) Stawka Korygująca jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy Stopą Bazową oraz Wskaźnikiem Alternatywnym;
      - (iii) Mediana różnic jest ustalana za okres 24 miesięcy przed dniem, w którym Stawka Bazowa przestała być publikowana, biorąc pod uwagę każdy dzień z badanego okresu, w którym była publikowana Stawka Bazowa jak i Wskaźnik Alternatywny;
  - v. Procedura wyliczania Stawki Korygującej jest przeprowadzana tylko raz. Ta sama Stawka Korygująca jest stosowana także w kolejnych Dniach Ustalenia Odsetek.

Strona 11 z 44

Warunki Emisji obligacji serii P spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

- vi. Wskaźnik Alternatywny oraz Stawka Korygująca będą wyznaczone przez Agenta Płatniczego. Informację o zastosowaniu Wskaźnika Alternatywnego oraz jego wartości Emitent przekaże Obligatariuszom w formie komunikatu opublikowanego na Stronie Internetowej Emitenta.
  - vii. W przypadku rozbieżności pomiędzy wyżej wskazanymi zasadami wyliczania Wskaźnika Alternatywnego, w tym Stawki Korygującej, a Regulacjami KPDW lub Regulacjami Catalyst, obowiązują zasady zgodne z aktualnie obowiązującymi Regulacjami KPDW lub Regulacjami Catalyst. W przypadku zaistnienia wyżej wskazanej okoliczności Emitent poinformuje Obligatariuszy w formie komunikatu opublikowanego na Stronie Internetowej Emitenta.
- 3.1.5. 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 Odsetek.
- 3.1.6. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane. Po Dniu Przedterminowego Wykupu, w części w której zostały wykupione, Obligacje nie są oprocentowane.
- 3.2. Data rozpoczęcia i zakończenia naliczania oprocentowania
- 3.2.1. Oprocentowanie Obligacji naliczane jest począwszy od Daty Przydziału (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wykupu (włącznie z tym dniem).
- 3.2.2. 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 od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia), albo Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego, do Dnia Przedterminowego Wykupu (włącznie z tym dniem).
- 3.3. Termin wypłaty oprocentowania
- 3.3.1. Oprocentowanie Obligacji będzie wypłacane w Dniach Płatności Odsetek, przy czym jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie Dniem Roboczym, Kwota Odsetek zostanie wypłacona w najbliższym Dniu Roboczym następującym po Dniu Płatności Odsetek. W takim wypadku Obligatariuszowi nie będą przysługiwały odsetki za opóźnienie lub zwłokę w dokonaniu płatności lub jakiegokolwiek inne dodatkowe płatności.
- 3.3.2. Kwotę Odsetek oblicza się z dokładnością do jednego grosza (przy czym pół grosza będzie zaokrąglone w górę).
- 3.4. Miejsce i sposób wypłaty oprocentowania
- 3.4.1. Wypłata świadczeń z Obligacji dokonywana będzie za pośrednictwem KDPW poprzez przelew środków pieniężnych na Rachunek Papierów Wartościowych wskazany w Formularzu Zapisu lub inny rachunek wskazany przez Obligatariusza.
- 3.4.2. Kwota Odsetek za cały Okres Odsetkowy wypłacona zostanie Obligatariuszowi, któremu przysługiwały Obligacje na koniec Dnia Ustalenia Praw.
- 3.5. Wysokość Kwoty Odsetek
- 3.5.1. Obligatariuszowi za każdy Okres Odsetkowy przysługuje Kwota Odsetek obliczona zgodnie z poniższym wzorem:

$$KO = N \times O \times n / 365, \text{ gdzie:}$$

Strona 12 z 44

Warunki Emisji obligacji serii P spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

„KO” oznacza zaokrągloną do drugiego miejsca po przecinku Kwotę Odsetek za dany Okres Odsetkowy od jednej Obligacji,

„N” oznacza Wartość Nominalną jednej Obligacji,

„O” oznacza oprocentowanie Obligacji, o którym mowa w pkt 3.1.1. Warunków Emisji,

„n” oznacza liczbę dni w Okresie Odsetkowym.

3.5.2. Podmiotami uprawnionymi do Kwoty Odsetek za dany Okres Odsetkowy będą Obligatariusze, którzy posiadali Obligacje na koniec Dnia Ustalenia Praw do Kwoty Odsetek za dany Okres Odsetkowy.

### 3.6. Dni Płatności Odsetek

#### 3.6.1. Odsetki wypłacane są w dniach:

L.p.	Dzień Płatności Odsetek
1.	26 stycznia 2023 r.
2.	26 kwietnia 2023 r.
3.	26 lipca 2023 r.
4.	26 października 2023 r.
5.	26 stycznia 2024 r.
6.	26 kwietnia 2024 r.
7.	26 lipca 2024 r.
8.	26 października 2024 r.
9.	26 stycznia 2025 r.
10.	26 kwietnia 2025 r.
11.	26 lipca 2025 r.
12.	26 października 2025 r.
13.	26 stycznia 2026 r.
14.	26 kwietnia 2026 r.

3.6.2. W przypadku Przedterminowego Wykupu, odsetki od Obligacji będących przedmiotem Przedterminowego Wykupu wypłacane są w Dniu Przedterminowego Wykupu.

### 4. ŚWIADCZENIA Z OBLIGACJI

4.1. Obligatariuszom przysługuje prawo do następujących świadczeń:

4.1.1. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Wykupu;

4.1.2. świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Odsetek;

Strona 13 z 44

Warunki Emisji obligacji serii P spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

- 4.1.3. świadczenia pieniężnego dodatkowego (premii) za Przedterminowy Wykup Obligacji, w przypadkach i na warunkach określonych w pkt. 7.3.01 Warunków Emisji.
- 4.2. W przypadku opóźnienia w płatnościach świadczeń z Obligacji Obligatariuszom przysługiwać będą odsetki ustawowe na zasadach ogólnych.
- 4.3. Z Obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego ze strony Emitenta.
- 4.4. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane z uwzględnieniem odpowiednich potrąceń lub pobrań z tytułu podatków, opłat lub innych należności publicznoprawnych, jeśli takie wynikają z przepisów wydanych w Rzeczypospolitej Polskiej w odniesieniu do Obligacji.
- 4.5. Emitent nie będzie dokonywał na rzecz Obligatariuszy zwrotu kwot wyrównujących pobrane podatki ani żadnych dodatkowych płatności, jeżeli z jakiegokolwiek płatnością z tytułu Obligacji związany będzie obowiązek pobrania i zapłaty jakiegokolwiek podatku, opłaty lub innych należności publicznoprawnych.
- 4.6. W sprawach związanych z Obligacjami, Agent Emisji, Agent Płatniczy, Depozytariusz, Firma Inwestycyjna oraz Administrator Zabezpieczenia 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 osoby trzeciej udzielającej któregokolwiek z zabezpieczeń przewidzianych w Warunkach Emisji.
- 4.7. Agent Emisji, Agent Płatniczy, Depozytariusz, Firma Inwestycyjna ani Administrator Zabezpieczenia nie dokonują weryfikacji lub oceny ryzyka Emitenta, ani osoby trzeciej udzielającej któregokolwiek z zabezpieczeń przewidzianych w Warunkach Emisji oraz ryzyka inwestycji w Obligacje.

## 5. ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z OBLIGACJI

- 5.1. Obligacje wyemitowane w ramach II Programu, w tym Obligacje emitowane na podstawie niniejszych Warunków Emisji, są zabezpieczone poprzez poręczenie ustanowione przez Poręczyciela w dniu 15 listopada 2021 r. (Tonsa Commercial REI N.V.)
- 5.2. W dniu 15 listopada 2021 r. Poręczyciel złożył w formie aktu notarialnego oświadczenie o udzieleniu poręczenia w rozumieniu art. 876 – art. 887 Kodeksu Cywilnego za wszelkie zobowiązania Emitenta z tytułu obligacji, które zostaną wyemitowane w ramach II Programu, w tym w szczególności z tytułu Kwoty Odsetek i Kwoty Wykupu Obligacji do wysokości wynoszącej co najmniej 150% wartości nominalnej obligacji wyemitowanych w ramach II Programu, nie więcej niż 225.000.000,00 zł (dwieście dwadzieścia pięć milionów 00/100) złotych („Poręczenie”).
- 5.3. Poręczyciel zobowiązał się na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań przez Emitenta wynikających z Obligacji do bezwarunkowej spłaty tych należności w terminie 20 Dni Roboczych od daty otrzymania wezwania od Administratora Zabezpieczenia działającego w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy.
- 5.4. Poręczenie zostało udzielone na okres do dnia 31 marca 2027 r., jednak nie dłużej niż do czasu spłaty wszelkich zobowiązań względem Obligatariuszy wynikających z II Programu.

Strona 14 z 44



Warunki Emisji obligacji serii P spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

- 5.5. Poręczyciel w dniu 29 grudnia 2021 r. ustanowił tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu Postępowania Cywilnego, na mocy którego poddał się obowiązkowi zapłaty kwoty nie mniejszej niż równowartość 150% maksymalnej wartości nominalnej emisji obligacji wyemitowanych w ramach II Programu, na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązań z tytułu Obligacji, w tym w szczególności z tytułu Odsetek, Kwoty Wykupu, odsetek za opóźnienie w zapłacie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, przy czym Administrator Zabezpieczenia będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 marca 2027 roku („Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela”). Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji zostało złożone na rzecz obligatariuszy obligacji wyemitowanych w ramach II Programu, w imieniu których działa oraz działać będzie Administrator Zabezpieczenia, zgodnie z art. 29 Ustawy o Obligacjach.
- 5.6. W przypadku braku spełnienia zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, Administrator Zabezpieczenia przystąpi do zaspokojenia wierzytelności z przedmiotu zabezpieczenia. W związku z powyższym, Administrator Zabezpieczenia zawiadomi Poręczyciela o powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji przez Emitenta i wyznaczy mu termin 20 (dwadzieścia) Dni Roboczych na zaspokojenie wymagalnych zobowiązań Emitenta.
- 5.7. W przypadku braku spełnienia zobowiązań przez Poręczyciela, Administrator Zabezpieczenia zainicjuje przed właściwym sądem postępowanie cywilne celem uzyskania tytułu wykonawczego będącego podstawą wszczęcia postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone przez komornika w oparciu o przepisy części III Kodeksu postępowania cywilnego (postępowania egzekucyjne), bądź w oparciu o przepisy powszechnie obowiązujące w kraju, w którym prowadzona będzie egzekucja, w przypadku jej prowadzenia poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej.
6. **CEL EMISJI**
- 6.1 Środki z emisji Obligacji po odliczeniu kosztów emisji zostaną wykorzystane przez Emitenta bezpośrednio lub pośrednio na rozwój Olivia Business Centre w tym m.in. sfinansowanie części kosztów budowy kolejnych inwestycji realizowanych w ramach Grupy OBC lub na refinansowanie istniejącego zadłużenia finansowego (w całości bądź części) lub na finansowanie nowych projektów mieszkaniowych realizowanych w ramach Grupy OBC.
7. **PRZEDTERMINOWY WYKUP**
- 7.1 Natychmiastowy Wykup w przypadku likwidacji Emitenta zgodnie z art. 74 Ust. 5 Ustawy o Obligacjach
- 7.1.01 W przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby termin ich wykupu jeszcze nie nastąpił.
- 7.1.02 W przypadku natychmiastowego wykupu Obligacji Emitent zapłaci Obligatariuszowi kwotę równą sumie (i) wartości nominalnej Obligacji oraz (ii) kwoty odsetek naliczonych od dnia rozpoczęcia Okresu Odsetkowego do dnia natychmiastowego wykupu (bez tego dnia).

Strona 15 z 44

Warunki Emisji obligacji serii P spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

## 7.2 Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza

### 7.2.01 Przedterminowy Wykup zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o Obligacjach

W przypadku, gdy Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub w części, zobowiązań wynikających z Obligacji każdy Obligatariusz może, poprzez pisemne zawiadomienie, żądać wykupu posiadanych Obligacji a Emitent zobowiązany będzie, na takie żądanie Obligatariusza, natychmiast wykupić Obligacje wskazane w żądaniu.

### 7.2.02 Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia nie krótszego niż 3 dni.

### 7.2.03 Inne przypadki Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza:

- a) jeżeli wydane zostanie prawomocne orzeczenie w sprawie ustanowienia zarządu przymusowego Emitenta lub Poręczyciela;
- b) jeżeli Emitent lub Poręczyciel stanie się niewypłacalny zgodnie z przesłankami określonymi w Prawie Upadłościowym;
- c) jeżeli Pan Maciej Grabski, posiadający numer PESEL 68102705258 lub jego spadkobiercy przestaną być beneficjentami rzeczywistymi w rozumieniu Ustawy AML w TONSA Luksemburg;
- d) jeżeli Emitent lub Poręczyciel dokona Rozporządzenia, z wyjątkiem (i) Dozwolonego Rozporządzenia, lub (ii) jeżeli łączna wartość Rozporządzeń dokonanych w ciągu roku nie przekroczy 1% wartości skonsolidowanych aktywów Poręczyciela. Powyższe zdarzenie nie będzie stanowiło Przypadku Naruszenia Warunków Emisji, jeżeli zostanie usunięte w terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od skierowania przez Obligatariusza do Emitenta pisemnego żądania Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza;
- e) Jeżeli Poręczyciel wypłaci dywidendę, dokona skupu akcji, wykupu udziałów w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 1 mln zł rocznie lub dokona innej formy transferu gotówki, zbliżonej w sensie ekonomicznym do ww. wypłaty dywidendy lub skupu akcji, wykupu udziałów skutkującej transferem przedmiotowych aktywów poza Grupę Poręczyciela, przy czym nie będzie to dotyczyć akcji Spółki Publicznej będącej pośrednio lub bezpośrednio większościowym właścicielem wszystkich lub wybranych Projektów OBC;
- f) jeżeli w odniesieniu do składników majątkowych Emitenta lub Poręczyciela nastąpiło zajęcie komornicze lub została skierowana egzekucja w kwocie przekraczającej równowartość 5 mln zł, która nie została umorzona lub uchylona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 180 (sto osiemdziesiąt) dni od dnia uzyskania przez Emitenta lub Poręczyciela informacji o jej rozpoczęciu, i w razie wniesienia środka zaskarżenia nie została we wskazanym powyżej terminie wstrzymana do czasu rozpatrzenia środka zaskarżenia lub, gdy Emitent lub Poręczyciel złoży, zgodnie z art. 822 Kodeksu postępowania cywilnego, niebudzący wątpliwości dowód na piśmie, że obowiązku swojego dopełnił;
- g) jeżeli jakikolwiek podmiot z Grupy Poręczyciela ustanowi jakiekolwiek zabezpieczenie na rzecz podmiotów spoza Grupy Poręczyciela, chyba że:

Strona 16 z 44

Warunki Emisji obligacji serii P spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

- zabezpieczenie to zostanie udzielone na rzecz Spółek Projektowych, które znajdują się lub znajdują się w Grupie Poręczyciela w perspektywie 6 miesięcy od zaistnienia zdarzenia lub,
  - zabezpieczenie to zostanie ustanowione na rzecz banków lub innych instytucji finansowych lub,
  - zabezpieczenie to zostanie ustanowione na rzecz podmiotów udzielających finansowania projektowego dla Projektu lub Projektów OBC do maksymalnej kwoty odpowiadającej 70% wartości finansowanego Projektu OBC lub Projektów OBC lub,
  - analogiczne zabezpieczenie zostanie ustanowione na rzecz Obligacji lub
  - zabezpieczenie to zostanie udzielone w związku z pozyskaniem środków na spłatę Obligacji pod warunkiem, że spłata Obligacji zostanie dokonana w najbliższym możliwym dniu płatności odsetek od Obligacji.
- h) jeżeli zobowiązanie Poręczyciela z tytułu Poręczenia w stosunku do Obligatariuszy przestanie być prawnie wiążące przed dniem 31 marca 2027 r.;
- i) w przypadku, gdy wartość bilansowych skonsolidowanych zobowiązań Grupy Poręczyciela powiększonych o udzielone gwarancje i poręczenia oraz pomniejszonych o środki pieniężne i ich ekwiwalenty w stosunku do skonsolidowanych aktywów Poręczyciela wzrośnie powyżej 75% i wzrost ten zostanie wykazany w dwóch kolejnych Oświadczeniach Zgodności, chyba że w okresie pomiędzy złożeniem pierwszego a drugiego Oświadczenia Zgodności Emitent poinformuje Obligatariuszy o zamiarze przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta w części umożliwiającej naprawę niniejszego wskaźnika.
- Powyższy kowenant weryfikowany będzie na bazie skonsolidowanych sprawozdań Poręczyciela. W celu uniknięcia wątpliwości interpretacyjnych wskazuje się, że poręczeń udzielonych przez Poręczyciela na rzecz obligatariuszy wszystkich serii obligacji Emitenta nie uwzględnia się;
- j) jeżeli jakiegokolwiek Zadłużenie Finansowe Emitenta lub skonsolidowane Zadłużenie Finansowe Grupy Poręczyciela w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 5 mln zł, 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);
- k) jeżeli Emitent lub jakikolwiek inny podmiot z Grupy Poręczyciela wyemituje obligacje, które zostaną objęte przez podmioty spoza Grupy OBC o terminie ostatecznego wykupu przypadającym przed terminem wykupu Obligacji, chyba że środki pozyskane z emisji zostaną w całości przeznaczone na wykup Obligacji;
- l) jeżeli do dnia 30 września danego roku obrotowego obowiązującego u Poręczyciela Poręczyciel nie sporządzi rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Poręczyciela za poprzedni rok obrotowy zgodnie z MSSF;

Strona 17 z 44

Warunki Emisji obligacji serii P spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

- m) jeżeli Emitent lub Poręczyciel udzieli lub zobowiąże się do udzielenia jako pożyczkodawca jakiegokolwiek pożyczki jakiegokolwiek osobie lub jakimkolwiek podmiotowi spoza Grupy Poręczyciela, przy czym pod pojęciem pożyczki należy rozumieć w tym wypadku także każdą inną niż umowa pożyczki formę finansowania o skutku ekonomicznym zbliżonym do umowy pożyczki,
- chyba że jest to osoba lub podmiot realizujący na dzień emisji Projekty OBC i następuje to w celu związanym z realizacją Projektów OBC lub realizacją kolejnych projektów pod nazwą Olivia Business Centre pod warunkiem, że projekty te należą do Grupy Poręczyciela lub będą do niej należeć w terminie 6 miesięcy od zaistnienia zdarzenia lub jeżeli odbyło się to w celu obsługi obligacji Emitenta lub jeżeli suma udzielonych pożyczek będzie nie większa niż 3% skonsolidowanych aktywów Grupy Poręczyciela (weryfikacja następować będzie na podstawie skonsolidowanych sprawozdań Poręczyciela);
- n) jeżeli Emitent lub jakikolwiek Podmiot z Grupy Poręczyciela dokona emisji obligacji lub jakiegokolwiek innych instrumentów dłużnych objętych przez podmioty spoza Grupy Poręczyciela, których warunki emisji będą pośrednio lub bezpośrednio uprawniały wierzycieli do żądania od Emitenta lub Podmiotu z Grupy Poręczyciela wykupu bez spełniania przez Emitenta lub Podmiot z Grupy Poręczyciela jakiegokolwiek warunku (bezwartunkowa opcja put), chyba że warunkiem tym będzie akceptacja przez Emitenta lub Podmiot z Grupy Poręczyciela żądania, czynność pozorna lub inna czynność o sensie zbliżonym do ww.;
- o) jeżeli Emitent nie przekaze Obligatoriuszom informacji oraz dokumentów w terminie i warunkach wskazanych w pkt. 11 Warunków Emisji. Naruszenie, o którym mowa w niniejszej lit. jest skuteczne i upoważnia do złożenia przez Obligatoriusza żądania wykupu Obligacji do czasu przekazania Obligatoriuszom informacji oraz dokumentów wskazanych w pkt. 10 Warunków Emisji. Celem uniknięcia wątpliwości uznaje się, że żądanie wykupu Obligacji złożone Emitentowi w terminie wskazanym w pkt. 10 Warunków Emisji a przed przekazaniem Obligatoriuszom informacji oraz dokumentów wskazanych w pkt. 10 Warunków Emisji, są ważne i winny zostać spełnione przez Emitenta.
- p) jeżeli Emitent:
- a. w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia stosownego żądania nie zwołał Zgromadzenia Obligatoriuszy z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatoriuszy przypadającym nie później niż 28 (dwadzieścia osiem) dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatoriuszy pomimo prawidłowo złożonego żądania lub uniemożliwił w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatoriuszy z zachowaniem powyższych terminów; lub
- b. w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatoriuszy nie opublikował na Stronie Internetowej Emitenta protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatoriuszy. Uprawnienia wynikające z niniejszego naruszenia są skuteczne i upoważnia do złożenia przez Obligatoriusza żądania wykupu Obligacji do czasu opublikowania protokołu na Stronie Internetowej Emitenta. Celem uniknięcia wątpliwości uznaje się,

Strona 18 z 44



Warunki Emisji obligacji serii P spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

że żądanie wykupu Obligacji złożone Emitentowi w terminie wskazanym w zdaniu pierwszym a przed publikacją protokołu jest ważne i winno zostać spełnione przez Emitenta.

- 7.2.04 Emitent zobowiązuje się do bezzwłocznego informowania Obligatariuszy o jakimkolwiek przypadku wystąpienia wyżej opisanych zdarzeń.
- 7.2.05 Jeżeli zdarzenie stanowiące Przypadek Naruszenia zostało wyeliminowane lub przestało występować przed datą zgłoszenia żądania Przedterminowego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatariusza, wtedy wystąpienie takiego zdarzenia nie będzie uważane za stanowiące Przypadek Naruszenia, stanowiący podstawę żądania Przedterminowego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatariusza.
- 7.2.06 Żądania Przedterminowego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatariusza może zostać zgłoszone przez Obligatariusza w terminie rozpoczynającym się od daty wystąpienia Przypadku Naruszenia do daty przypadającej 30 dni od daty, w której Obligatariusze zostali poinformowani przez Emitenta o wystąpieniu takiego Przypadku Naruszenia, przy czym nie później niż 60 dni od daty publikacji przez Emitenta informacji, która pozwoliła na identyfikację zdarzenia stanowiącego Przypadek Naruszenia, z zastrzeżeniem punktu 7.2.05.
- 7.2.07 Za Przypadek Naruszenia nie będzie uważane wystąpienie takiego zdarzenia, które spełnia chociażby jeden z następujących warunków:
- a) na wystąpienie takiego zdarzenia wyraziło zgodę Zgromadzenie Obligatariuszy w formie uchwały,
  - b) pomimo wystąpienia zdarzenia opisanego w pkt 7.2.03, Zgromadzenie Obligatariuszy podjęło uchwałę o braku zgody na składanie przez Obligatariuszy żądań wcześniejszego wykupu.
- 7.2.08 W zakresie zdarzeń uprawniających do przedterminowego wykupu opisanych pkt 7.2.01, 7.2.02 oraz 7.2.03 powyżej, Emitent zobligowany jest do poinformowania NS i Administratora Zabezpieczenia o naruszeniu niezwłocznie po jego wykryciu. Jeżeli naruszenie, o którym mowa w pkt 7.2.03 zostało usunięte przez Emitenta w terminie 5 Dni Roboczych od jego wystąpienia, uznaje się je za niebyłe i nie może ono stanowić podstawy do przedterminowego wykupu dla Obligatariusza a zgłoszone żądania będą nieskuteczne i nie będą one wykonywane przez Emitenta. W przypadku braku usunięcia naruszeń w w/w terminie 5 Dni Roboczych, aktualizuje się obowiązek poinformowania Obligatariuszy zgodnie z 7.2.04 oraz potwierdza się obowiązek realizacji przedterminowego wykupu na żądanie Obligatariusza zgodnie z 7.2.09.
- 7.2.09 Procedura Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza:
- a) Żądanie przedterminowego wykupu może zostać złożone w terminach zgodnych z pkt. 7.2.06, z zastrzeżeniem par. 4 ust. 1 pkt 2) Regulaminu Zgromadzenia Obligatariuszy stanowiącego załącznik nr 3 do Warunków Emisji Obligacji.
  - b) Emitent zobowiązany będzie dokonać Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza w terminie 10 dni od Dnia Zakończenia Przyjmowania Żądań.
  - c) Zawiadomienie z żądaniem Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza powinno zostać przesłane przez Obligatariusza w formie pisemnej na adres Depozytariusza i Emitenta.

Strona 19 z 44

Warunki Emisji obligacji serii P spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

- d) Emitent ma prawo żądać przedstawienia dokumentu potwierdzającego fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza. Dokument ten może zostać przekazany Emitentowi również przez Depozytariusza.

#### 7.3 Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta

7.3.01 Emitent ma prawo, ale nie obowiązek, do wykupu wszystkich lub części Obligacji przed Dniem Wykupu w dniu wypłaty odsetek, za zapłatą dodatkowego świadczenia pieniężnego (premii) liczonego od wartości nominalnej Obligacji będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:

- a) 1,25% (jeden i 25/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w I i II okresie odsetkowym;
- b) 1,00% (100/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w III i IV okresie odsetkowym;
- c) 0,75% (75/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w V i VI okresie odsetkowym;
- d) 0,50% (50/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w VII i VIII okresie odsetkowym;
- e) 0,25% (25/100 p.p.) wartości nominalnej wykupowanych Obligacji w przypadku wykupu w IX i X okresie odsetkowym;
- f) 0% w pozostałych okresach odsetkowych.

7.3.02 W celu dokonywania Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta, Emitent ma obowiązek zawiadomić Obligatariuszy o takim Przedterminowym Wykupie poprzez zamieszczenie komunikatu na Stronie Internetowej Emitenta w terminie wskazanym w pkt. 7.3.04. W komunikacie Emitent określi liczbę Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi oraz wskaże Dzień Przedterminowego Wykupu.

7.3.03 Dniem Przedterminowego Wykupu może być tylko i wyłącznie dzień wskazany, jako Dzień Płatności Odsetek.

7.3.04 Emitent dokona zawiadomienia o Przedterminowym Wykupie nie później niż na 30 (trzydzieści) dni przed Dniem Płatności Odsetek za Okres Odsetkowy, na zakończenie którego ma nastąpić taki Przedterminowy Wykup.

7.3.05 W przypadku, gdy Przedterminowemu Wykupowi na Żądanie Emitenta podlegać będzie liczba Obligacji mniejsza niż liczba wyemitowanych Obligacji, liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegająca Przedterminowemu Wykupowi na Żądanie Emitenta będzie ustalana według następującego wzoru:

$$LO = WO \times LOPW / WWO, \text{gdzie:}$$

„LO” oznacza liczbę Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Przedterminowemu Wykupowi na Żądanie Emitenta (zaokrągloną w dół do jednej Obligacji);

„WO” oznacza wszystkie Obligacje posiadane przez danego Obligatariusza;

Strona 20 z 44

Warunki Emisji obligacji serii P spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

„LOPW” oznacza liczbę Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi na Żądanie Emitenta określonych w zawiadomieniu, o którym mowa powyżej;

„WWO” oznacza wszystkie niewykupione Obligacje.

7.3.06 W przypadku, gdy liczba Obligacji podlegająca Przedterminowemu Wykupowi obliczona zgodnie z wzorem przedstawionym w pkt. 7.3.05 będzie mniejsza od liczby Obligacji określonej w zawiadomieniu Emitenta, o którym mowa w pkt. 7.3.04 LO (czyli liczba Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza podlegających Przedterminowemu Wykupowi, zaokrąglona w dół do jednej Obligacji) będzie podlegać zwiększeniu o jeden począwszy od Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była największa liczba Obligacji do Rachunku Obligacji, na którym w Dniu Ustalenia Praw zapisana była najmniejsza liczba Obligacji, aż do osiągnięcia stanu, w którym łączna liczba Obligacji podlegająca Przedterminowemu Wykupowi będzie równa liczbie Obligacji określonej w zawiadomieniu;

7.3.07 W przypadku, gdy nie będzie możliwe zwiększenie liczby Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi w sposób opisany w pkt. 7.3.06, w szczególności z uwagi na taką samą liczbę Obligacji zapisanych na co najmniej dwóch Rachunkach Obligacji w Dniu Ustalenia Praw, zwiększenie liczby Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi nastąpi w sposób losowy.

## 8. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

- 8.1 Ustanawia się Zgromadzenie Obligatariuszy.
- 8.2 Kompetencje Zgromadzenia Obligatariuszy określone są w postanowieniach Warunków Emisji oraz Regulaminu Zgromadzenia Obligatariuszy.
- 8.3 W przypadku wystąpienia i trwania niżej wskazanych zdarzeń:
  - a) jeżeli niezawinione przez Emitenta opóźnienie w wykonaniu w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji przekracza 3 dni,
  - b) jeżeli Emitent nie doprowadzi do ustanowienia zabezpieczeń w terminach wynikających z niniejszych Warunków Emisji,
  - c) w przypadku zgłoszenia żądania zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy przez Administratora Zabezpieczenia
  - d) gdy, wystąpi którakolwiek z przesłanek określonych w pkt. 7.2.01 i 7.2.03 z zastrzeżeniem pkt. 7.2.05 i 7.2.07 Warunków Emisji;

Emitent zobowiązany jest zwołać Zgromadzenie Obligatariuszy w terminie 14 dni od dnia wystąpienia zdarzeń wskazanych powyżej, na którym to wyjaśni przyczyny zaistnienia wyżej wskazanych zdarzeń i przedstawi propozycje rozwiązań.

- 8.4 Zasady zwoływania oraz organizacji Zgromadzenia Obligatariuszy, w tym miejsce odbycia, oraz zasady podejmowania uchwał przez Zgromadzenie Obligatariuszy określa Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy.

## 9. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI I ASO CATALYST

- 9.1. Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona.

Strona 21 z 44

Warunki Emisji obligacji serii P spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

- 9.2. Obligacje mogą być zbywane bez ograniczeń, z zastrzeżeniem postanowień art. 8 ust. 4 - 8 Ustawy o Obligacjach. Do powstawania oraz przenoszenia praw z Obligacji stosuje się przepisy Ustawy o obrocie.
- 9.3. Emitent zamierza ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do ASO Catalyst. Nie ma gwarancji, że obrót wtórny zostanie zapewniony. Planowany termin wprowadzenia Obligacji do obrotu w ASO Catalyst – 6 miesięcy od Dnia Emisji.

#### 10. OBOWIĄZKI INFORMACYJNE

- 10.1. Emitent oraz Poręczyciel, będzie w każdym roku kalendarzowym od Dnia Emisji do Dnia Wykupu udostępniał Obligatariuszom roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Poręczyciela poprzez jego zamieszczenie na Stronie Internetowej Emitenta lub poprzez opublikowanie raportu okresowego, jeśli w danym momencie Emitent będzie podlegał obowiązkowi informacyjnym spółek, których instrumenty finansowe są notowane w obrocie zorganizowanym.
- 10.2. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane na Stronie Internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach, o których mowa w art. 16 Ustawy o Obligacjach, Emitent będzie przekazywać w formie drukowanej Agentowi Emisji.
- 10.3. Emitent będzie publikować na Stronie Internetowej nie później niż w terminie 45 dni od Dnia Weryfikacji, oświadczenie o spełnieniu lub niespełnieniu warunków wskazanych w pkt. 7.2.03 za okres danego kwartału kalendarzowego („Oświadczenie Zgodności”). W Oświadczeniu Zgodności.
- 10.4. Emitent jest zobowiązany dostarczać operaty szacunkowe dotyczące biurowych Projektów OBC do Agenta Emisji w terminie miesiąca od daty ich sporządzenia, przy czym operat szacunkowy lub aktualizacja wyceny nie mogą być starsze niż 12 miesięcy. Celem tych wycen będzie określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności bankowych lub obligacji.

#### 11. ZAWIADOMIENIA

- 11.1. Przed Dematerializacją w KDPW wszelkie zawiadomienia kierowane do Inwestorów lub Obligatariuszy będą dokonywane za pośrednictwem Agenta Emisji za pomocą faksu, poczty elektronicznej lub listów poleconych na numer/adres wskazany przez Obligatariusza w Formularzu Zapisu lub innym dokumencie, na podstawie którego nastąpiło nabycie Obligacji lub wskazana uprzednio dana została zmieniona, z wyłączeniem sytuacji odrębnie uregulowanych w Memorandum Informacyjnym.
- 11.2. Wszelkie zawiadomienia skierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną:
  - 11.2.1. podpisane w imieniu odpowiednio Inwestora lub Obligatariusza przez osoby uprawnione do reprezentacji odpowiednio Inwestora lub Obligatariusza,
  - 11.2.2. przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres siedziby odpowiednio Emitenta, chyba że Emitent zaakceptuje inny sposób doręczenia zawiadomienia przez Obligatariusza.
- 11.3. Celem zmiany danych Obligatariusza przekazanych Agentowi Emisji Obligatariusz zobowiązany jest skontaktować się bezpośrednio z Agentem Emisji.

Strona 22 z 44



Warunki Emisji obligacji serii P spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

- 11.4. Celem zmiany danych Obligatariusza przekazanych Depozytariuszowi Obligatariusz zobowiązany jest skontaktować się bezpośrednio z Depozytariuszem.
- 11.5. Po Dematerializacji w KDPW wszelkie zawiadomienia kierowane do Obligatariuszy będą dokonywane poprzez zamieszczenie na Stronie internetowej Emitenta.

## 12. PRZEDAWNIE NIE ORAZ ZOBOWIĄZANIA Z OBLIGACJI

- 12.1. Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się po upływie 10 (dziesięciu) lat, zgodnie z art. 14 Ustawy o Obligacjach.
- 12.2. Zobowiązania Emitenta z tytułu Obligacji są nieodwołalne, niepodporządkowane, bezwarunkowe, a także mają równorzędny status, bez żadnego uprzywilejowania względem siebie nawzajem, z wszelkimi innymi istniejącymi, bieżącymi i przyszłymi, niezabezpieczonymi i niepodporządkowanymi zobowiązaniami Emitenta, z wyjątkiem zobowiązań, które są uprzywilejowane z mocy prawa.

## 13. OPODATKOWANIE

- 13.1. Emitent nie składa żadnych oświadczeń odnoszących się do indywidualnych kwestii podatkowych związanych z płatnościami lub otrzymywaniem środków finansowych związanych z Obligacjami. Jest wskazane, aby każdy Inwestor rozważający objęcie lub nabycie Obligacji lub Obligatariusz zasięgnął porady profesjonalnego konsultanta.
- 13.2. Ogólne zasady opodatkowania przychodów z Obligacji:
  - 13.2.1. Przychody z Obligacji podlegają opodatkowaniu („Podatek Kapitałowy”);
  - 13.2.2. Obligatariusze będący osobami fizycznymi, posiadający status rezydenta Rzeczypospolitej Polskiej otrzymują Kwoty Odsetek pomniejszone o należny Podatek Kapitałowy w wysokości 19%;
  - 13.2.3. Obligatariusze będący osobami fizycznymi, nieposiadający statusu rezydenta Rzeczypospolitej Polskiej otrzymują Kwoty Odsetek pomniejszone o zryczałtowany podatek w wysokości 19%, o ile nie dostarczą Depozytariuszowi ważnego na dany Dzień Płatności Odsetek certyfikatu rezydencji podatkowej;
  - 13.2.4. Obligatariusze niebędący osobami fizycznymi, posiadający status rezydenta Rzeczypospolitej Polskiej otrzymują Kwoty Odsetek niepomniejszone o należny Podatek Kapitałowy (Kwota Odsetek brutto) i są zobowiązani samodzielnie rozliczyć przychody wynikające z Kwot Odsetek;
  - 13.2.5. Obligatariusze niebędący osobami fizycznymi, nieposiadający statusu rezydenta Rzeczypospolitej Polskiej otrzymują Kwoty Odsetek pomniejszone o zryczałtowany podatek w wysokości 20%, o ile nie dostarczą Depozytariuszowi ważnego na dany Dzień Płatności Odsetek certyfikatu rezydencji podatkowej;
  - 13.2.6. Zwraca się uwagę, że z tytułu przychodów od Kwot Odsetek Obligatariusze nie będą otrzymywać informacji podatkowych od Emitenta ani Depozytariuszy.

## 14. ZMIANA TREŚCI WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI

- 14.1. Do Dnia Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji poprzez udostępnienie Inwestorom aneksu do Warunków Emisji. Inwestorom, którzy złożyli Formularz Zapisu przysługiwać będzie prawo do uchylenia się od skutków złożonego oświadczenia woli w terminie 2 Dni Roboczych od dnia zawiadomienia. Powyższe uprawnienie nie będzie przysługiwać Inwestorom w przypadku gdy zmiana

Strona 23 z 44

Warunki Emisji obligacji serii P spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

Warunków Emisji związana będzie jedynie ze zmianą harmonogramu oferty Obligacji lub zwiększenia wartości emisji Obligacji, zgodnie z pkt. 2.6.4 Warunków Emisji.

- 14.2. Po Dniu Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji wyłącznie w zakresie:

14.2.1. zmiany podmiotu pełniącego funkcję Administratora Zabezpieczenia lub prowadzącego Ewidencję, z tym zastrzeżeniem, iż zmiana w zakresie Administratora Zabezpieczenia jest skuteczna z chwilą dokonania stosownej aktualizacji wszystkich ustanowionych zabezpieczeń na moment powołania nowego Administratora Zabezpieczenia w tym przedmiocie, w tym w szczególności złożenia na rzecz nowo powołanego Administratora Zabezpieczenia, przez Poręczyciela Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji;

14.2.2. Sprostowanie niedokładności, błędów pisarskich albo rachunkowych lub innych oczywistych omyłek nie stanowi zmiany Warunków Emisji. Tym samym Emitent jest uprawniony do korekty treści Warunków Emisji w zakresie, o którym mowa w niniejszym punkcie, bez zgody Obligatariuszy.

- 14.3. Każda inna zmiana Warunków Emisji po Dniu Emisji wymaga zawarcia jednobrzmiących porozumień zawartych przez Emitenta z każdym z Obligatariuszy lub uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy oraz zgody Emitenta.

## 15. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA

- 15.1. 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.

## 16. ZAŁĄCZNIKI

- 16.1. Załączniki do niniejszych Warunków Emisji wraz z wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami stanowią ich integralną część.

- 16.2. Załącznikami do Warunków Emisji są:

Załącznik nr 1: Wartość zaciągniętych zobowiązań Emitenta, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych

Załącznik nr 2: Opis perspektyw kształtowania się zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji

Załącznik nr 3: Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy

Załącznik nr 4: Oświadczenie o udzieleniu Poręczenia

Załącznik nr 5 – Oświadczenie Poręczyciela o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 pkt 5) kodeksu postępowania cywilnego

Signature Not Verified

Gdańsk, dnia 30 września 2022 r.

Dokument podpisany przez

Maciej Grabski

Data: 2022-09-30 09:11:34 CEST

W imieniu Emitenta.

Imię Nazwisko: Maciej Grabski

Stanowisko: Prezes Zarządu komplementariusza Emitenta

Strona 24 z 44

*Warunki Emisji obligacji serii P spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku*

tj. Olivia Fin sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku

*(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)*

Strona 25 z 44

Załącznik nr 1 do Warunków Emisji obligacji serii P spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

### Załącznik nr 1

#### WARTOŚĆ ZACIĄGNIĘTYCH ZOBOWIĄZAŃ Z WYSZCZEGÓLNIENIEM ZOBOWIĄZAŃ PRZETERMINOWANYCH

W imieniu Emitenta oświadczam, że całkowita wartość zobowiązań netto Emitenta na dzień **30 czerwca 2022 r.** wyniosła **181 456 744,85 zł**, w tym zobowiązania przeterminowane wyniosły **281.648,74 zł**.

Gdańsk, dnia 30 czerwca 2022 r.  
Dokument podpisany przez  
Maciej Grabski  
Data: 2022.09.30 09:12:25  
W imieniu Emitenta  
CESI

Imię Nazwisko: M. Grabski  
Stanowisko: Prezes Zarządu komplementariusza Emitenta

tj. Olivia Fin sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku

(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Strona 26 z 44



Załącznik nr 2 do Warunków Emisji obligacji serii P spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

## Załącznik nr 2

### OPIS PERSPEKTYW KSZTAŁTOWANIA SIĘ ZOBOWIĄZAŃ EMITENTA DO CZASU CAŁKOWITEGO WYKUPU OBLIGACJI

Emitent ocenia, że do czasu wykupu Obligacji zobowiązania będą kształtować się na poziomie umożliwiającym wykonanie w całości zobowiązań z tytułu Obligacji. Główną pozycją w strukturze pasywów do czasu wykupu Obligacji będą zobowiązania wynikające z emisji obligacji. Główną pozycją w strukturze aktywów będą inwestycje w postaci objętych obligacji i wyemitowanych przez spółki z Grupy OBC lub udzielone pożyczki dla tych podmiotów.

Emitent nie przewiduje trudności w obsłudze zadłużenia w czasie trwania Emisji, czyli do dnia wykupu ostatniej Obligacji.

Signature Not Verified

Gdańsk, dnia 30 września 2022 r.

Dokument podpisany przez

Maciej Grabski

Data: 2022.09.30 09:12:58 CEST

W imieniu Emitenta

Imię Nazwisko: Maciej Grabski

Stanowisko: Prezes Zarządu komplementariusza Emitenta

tj. Olivia Fin sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku

(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Załącznik nr 3 do Warunków Emisji obligacji serii P spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

**Załącznik nr 3**  
**REGULAMIN ZGROMADZENIA OBLIGATARIUSZY**

**1.**

Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji.

**2.**

W przypadku, rozbieżności pomiędzy Regulamin Zgromadzenia Obligatariuszy a Ustawą o Obligacjach, decydują postanowienia Ustawy o Obligacjach.

**3.**

Koszty zwołania i przeprowadzenia Zgromadzenia Obligatariuszy ponosi Emitent.

**4.**

1. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może dotyczyć w szczególności:

- 1) wysokości lub sposobu ustalania wysokości świadczeń wynikających z Obligacji, w tym warunków wypłaty oprocentowania,
- 2) terminu, miejsca lub sposobu spełniania świadczeń wynikających z Obligacji, w tym dni, według których ustala się uprawnionych do tych świadczeń,
- 3) wysokości, formy lub warunków zabezpieczenia wierzytelności wynikających z obligacji oraz ewentualnej zmiany przedmiotu zabezpieczenia wierzytelności wynikających z obligacji z zastrzeżeniem postanowień Warunków Emisji,
- 4) ustalenia trybu oraz kolejności sposobu dochodzenia wymagalnych wierzytelności z Obligacji z ustanowionych Zabezpieczeń,
- 5) zasad zwoływania, funkcjonowania lub podejmowania uchwał przez zgromadzenie obligatariuszy,

- zwanych dalej „**postanowieniami kwalifikowanymi Warunków Emisji**”.

2. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy może dotyczyć także w szczególności:

- 1) zmiany Warunków Emisji w zakresie innym, niż wskazane w ust. 1,
- 2) określić tryb oraz kolejność dochodzenia roszczeń z Zabezpieczeń Obligacji,
- 3) innych spraw zastrzeżonych w Warunkach Emisji do kompetencji Zgromadzenia Obligatariuszy.

**5.**

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje Emitent:

- 1) w przypadku i terminie określonych w pkt 8.3. Warunkach Emisji;

Strona 28 z 44

Załącznik nr 3 do Warunków Emisji obligacji serii P spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

- 2) 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, zwanej dalej „skorygowaną łączną wartością nominalną Obligacji”;
- 3) z własnej inicjatywy.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy może żądać każdy z Obligatariuszy lub Administrator Zabezpieczenia.
3. Obligatariuszom reprezentującym 1/20 skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji, które nie zostały wykupione przysługuje prawo zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy wraz ze zgłoszeniem proponowanego porządku obrad.
4. Żądanie zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy składa się Emitentowi na piśmie wraz z uzasadnieniem oraz do wiadomości Administratora Zabezpieczenia.

#### 6.

1. Zgromadzenie Obligatariuszy zwołuje się przez ogłoszenie dokonane co najmniej na 21 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy.
2. Emitent w terminie 2 dni roboczych licząc od dnia dokonania zgłoszenia wskazanego w ust. 1 powyżej przekaże treść ogłoszenia do Administratora Zabezpieczenia.
3. W ogłoszeniu zamieszcza się datę, godzinę, miejsce oraz porządek obrad Zgromadzenia Obligatariuszy, a także informację o miejscu złożenia dokumentu obligacji, zaświadczenia, o którym mowa w art. 55 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, albo świadectwa depozytowego. Ogłoszenie może zawierać także inne informacje niezbędne do podjęcia przez Obligatariusza decyzji o uczestniczeniu w Zgromadzeniu Obligatariuszy. W przypadku, o którym mowa w art. 50 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, w ogłoszeniu należy wskazać postanowienie sądu upoważniające do zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy.
4. Ogłoszenie Emitent publikuje na swojej stronie internetowej oraz za pośrednictwem NS poprzez przesłanie stosownego zawiadomienia. W przypadku zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy na podstawie upoważnienia sądu ogłoszenie może zostać opublikowane w dzienniku ogólnopolskim.

#### 7.

Zgromadzenie Obligatariuszy odbywa się w siedzibie Emitenta lub Warszawie.

#### 8.

1. Obligacje zapisane w Ewidencji dają prawo uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy, jeżeli zostanie złożone u Emitenta zaświadczenie potwierdzające, że Obligacje nie będą przedmiotem obrotu do chwili utraty ważności przez to zaświadczenie albo jego zwrotu przed upływem terminu ważności, wystawione przez podmiot upoważniony do prowadzenia Ewidencji. Do zaświadczeń stosuje się odpowiednio przepisy art. 9, art. 10, art. 11 i art. 12 Ustawy o Obrocie.

Strona 29 z 44

Załącznik nr 3 do Warunków Emisji obligacji serii P spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

2. Obligacje zarejestrowane w Depozycie dają prawo uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy, jeżeli zostanie złożone u Emitenta świadectwo depozytowe, o którym mowa w art. 9 Ustawy o Obrocie.
3. Zaświadczenie, o którym mowa w ust. 1, świadectwo depozytowe albo dokumenty obligacji powinny zostać złożone co najmniej na 7 dni przed terminem Zgromadzenia Obligatariuszy i nie mogą zostać odebrane przed jego zakończeniem.

#### 9.

1. Listę Obligatariuszy uprawnionych do uczestniczenia w Zgromadzeniu Obligatariuszy Emitent udostępnia w swojej siedzibie przez co najmniej 3 Dni Robocze przed rozpoczęciem tego zgromadzenia.
2. Lista, o której mowa w ust. 1, zawiera:
  - 1) imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania albo nazwę (firmę) oraz siedzibę Obligatariusza;
  - 2) liczbę Obligacji posiadanych przez Obligatariusza oraz liczbę przysługujących mu głosów.
3. Obligatariusz ma prawo przeglądać listę oraz żądać odpisu listy za zwrotem kosztów jego sporządzenia lub przesłania listy nieodpłatnie pocztą elektroniczną na wskazany przez niego adres.
4. Obligatariusz ma prawo żądać co najmniej na 14 dni przed datą Zgromadzenia odpisu dokumentów dotyczących spraw objętych porządkiem obrad, chyba że dany dokument objęty będzie tajemnicą przedsiębiorstwa. Odpisy odpowiednich dokumentów powinny zostać wydane najpóźniej na 7 dni przed terminem zgromadzenia Obligatariuszy.

#### 10.

1. Obligatariusz może uczestniczyć w Zgromadzeniu Obligatariuszy oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika. Udzielenie i odwołanie pełnomocnictwa wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Pełnomocnikiem Obligatariusza nie może być członek organów Emitenta, pracownik Emitenta, członek organów podmiotu sprawującego kontrolę nad Emitentem ani pracownik takiego podmiotu.
3. Przepisy o wykonywaniu prawa głosu przez pełnomocnika stosuje się odpowiednio do wykonywania prawa głosu przez innego przedstawiciela.

#### 11.

W Zgromadzeniu Obligatariuszy powinien uczestniczyć członek organu zarządzającego Emitenta. Niestawiennictwo członka organu zarządzającego Emitenta nie powstrzymuje przeprowadzenia Zgromadzenia Obligatariuszy.



Załącznik nr 3 do Warunków Emisji obligacji serii P spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

**12.**

1. Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera członek organu zarządzającego Emitenta lub wyznaczony przez niego przedstawiciel. W przypadku, o którym mowa w art. 50 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, Zgromadzenie Obligatariuszy otwiera Obligatariusz wyznaczony przez sąd.
2. W przypadku gdy Emitent nie wyznaczy przedstawiciela do otwarcia Zgromadzenia Obligatariuszy zgodnie z powyższym postanowieniem Zgromadzenie Obligatariuszy jest otwierane przez Obligatariusza uczestniczącego w Zgromadzeniu Obligatariuszy, który posiada obligacje o największej skorygowanej łącznej wartości nominalnej.
3. Po otwarciu Zgromadzenia Obligatariuszy spośród uczestników tego zgromadzenia wybiera się przewodniczącego zgromadzenia. Przewodniczący prowadzi obrady, bez zgody zgromadzenia nie ma prawa zmieniać kolejności spraw objętych porządkiem obrad.

**13.**

1. Niezwłocznie po wyborze przewodniczącego sporządza się listę obecności zawierającą informacje, o których mowa w art. 56 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, a w przypadku, o którym mowa w art. 57 Ustawy o Obligacjach, dodatkowo imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania albo nazwę (firmę) oraz siedzibę Obligatariusza. 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 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.

**14.**

1. Zgromadzenie Obligatariuszy może obradować z przerwami. Zarządzenie przerwy wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na zgromadzeniu.
2. Łączna długość przerw nie może przekroczyć 30 dni.

**15.**

1. Zgromadzenie Obligatariuszy jest ważne, jeżeli jest reprezentowana na nim co najmniej połowa skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji.
2. Organ zarządzający Emitenta jest obowiązany złożyć na Zgromadzeniu Obligatariuszy oświadczenie o skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji.

**16.**

Zgromadzenie Obligatariuszy podejmuje uchwały tylko w sprawach objętych porządkiem obrad.

Strona 31 z 44

Załącznik nr 3 do Warunków Emisji obligacji serii P spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

**17.**

Każda Obligacja daje prawo do jednego głosu na Zgromadzeniu Obligatariuszy.

**18.**

1. Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji zapadają większością 3/4 głosów.
2. Uchwała Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie obniżenia wartości nominalnej obligacji wymaga zgody wszystkich Obligatariuszy obecnych na Zgromadzeniu Obligatariuszy.
3. Uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawach innych niż wymienione w ust. 1 i 2 zapadają bezwzględną większością głosów.

**19.**

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.

**20.**

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 swojej stronie internetowej w terminie 7 dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy. Brak publikacji oświadczenia oznacza brak zgody Emitenta na zmianę Warunków Emisji.

**21.**

1. Z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy sporządza się protokół, który zawiera w szczególności:
  - 1) stwierdzenie prawidłowości zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy;
  - 2) stwierdzenie zdolności Zgromadzenia Obligatariuszy do podejmowania uchwał;
  - 3) wskazanie rozpatrywanych przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwał wraz z przytoczeniem ich treści, przy czym przy każdej z uchwał należy podać:
    - a. łączną liczbę głosów ważnych,
    - b. procentowy udział wartości Obligacji, z których oddano ważne głosy, w skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji,
    - c. liczbę głosów „za”, „przeciw” i „wstrzymujących się” oraz sformułowanie decyzji zgromadzenia;
  - 4) zgłoszone sprzeciwy.

Strona 32 z 44

Załącznik nr 3 do Warunków Emisji obligacji serii P spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

2. Protokół podpisują przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy i osoba sporządzająca protokół. Do protokołu dołącza się listę obecności z podpisami uczestników zgromadzenia.
3. Protokół, w którym będą zamieszczone uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy w sprawie zmiany postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji, sporządza notariusz.
4. W terminie, o którym mowa w art. 67 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, Emitent publikuje na swojej stronie internetowej protokół z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy i udostępnia go co najmniej do dnia upływu terminu na zaskarżenie uchwał.

## 22.

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. Obligatariusz lub Administrator Zabezpieczenia ma prawo żądać wydania odpisów uchwał poświadczonych przez organ zarządzający Emitenta za zwrotem kosztów ich sporządzenia.

Gdańsk, dnia 30 września 2022 r.

Signature Not Verified

W imieniu Emitenta:

Imię Nazwisko: Maciej Grabski

Stanowisko: Prezes Zarządu i Jedyny Dyrektor Emitenta

tj. Olivia Fin sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku

(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Załącznik nr 4 do Warunków Emisji obligacji serii P spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

## Załącznik nr 4

### OŚWIADCZENIE O UDZIELENIU PORĘCZENIA

KANCELARIA NOTARIALNA  
Joanna Miller Notariusz  
80-254 Gdańsk ul. Partyzantów 8/109  
Tel. 508-180-282

WYPIS

REPERTORIUM A Nr 1973/2021

### AKT NOTARIALNY

Dnia piętnastego listopada dwa tysiące dwudziestego pierwszego roku (15-11-2021r.) w Kancelarii Notarialnej w Gdańsku przy ulicy Partyzantów 8 lok. 109, przede mną Joanną Miller notariuszem w Gdańsku, stawili się:

- 1) **Pan Ryszard Jan Pinker**, legitymujący się dowodem osobistym nr [REDACTED] ważnym do dnia 17.01.2022 r., PESEL [REDACTED] według oświadczenia zamieszkały: [REDACTED],
- 2) **Pan Bogusław Lech Wiczorek**, legitymujący się dowodem osobistym nr [REDACTED] ważnym do dnia 13.09.2023 r., PESEL [REDACTED] według oświadczenia zamieszkały: 80-243 [REDACTED]

obaj działający w imieniu i na rzecz Tonsa Commercial REI N.V. z siedzibą w Rotterdamie, spółki prawa holenderskiego zarejestrowanej pod numerem 73088870 w Holandii, adres: Oslo 1, 2993LD Barendrecht, Niderlandy (dalej jako „Poręczyciel”), jako pełnomocnicy uprawnieni do jej łącznej reprezentacji, co potwierdza załączone do niniejszego aktu oświadczenie i pełnomocnictwo sporządzone dnia drugiego listopada dwa tysiące dwudziestego pierwszego roku (2.11.2021) w Kancelarii Notarialnej w Gdańsku przy ulicy Grunwaldzkiej 102, przed notariuszem Grażyną Wojtowicz, za Rep. A nr 9949/2021, zwani dalej „Stawiającymi” lub „Przedstawicielami Poręczyciela”.  
Tożsamość Stawiających ustaliłam na podstawie dowodów osobistych, których serie i numery wypisano wyżej.

### PORĘCZENIE

#### § 1.

Przedstawiciele Poręczyciela w imieniu Poręczyciela oświadczają, że:

1. spółka „OG” – **Olivia Business Centre Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo – akcyjna** z siedzibą w Gdańsku, ul. Batorego nr 16A lok. 1A, 80-251 Gdańsk, wpisana do rejestru przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000473233, NIP: 9571070234, REGON: 221940108 (dalej jako „Emitent”), wyemituje do dnia 31 grudnia 2022 r. w ramach programu i za pośrednictwem Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie lub Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie nie więcej niż 150.000 (sto pięćdziesiąt tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda, o łącznej wartości nominalnej 150.000.000,00 zł (sto pięćdziesiąt milionów złotych), o terminie wykupu wynoszącym do 48 miesięcy liczonym od Dnia Przydziału Obligacji („Obligacje”).
2. Emitent zawarł w dniu 14 października 2021 r. ze spółką GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Sp. p. z siedzibą w Warszawie („Administrator Zabezpieczenia”) umowę administrowania zabezpieczeniami Obligacji, na podstawie której Administrator Zabezpieczenia będzie wykonywał we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy Obligacji prawa i obowiązki wierzyciela m.in. z tytułu



Załącznik nr 4 do Warunków Emisji obligacji serii P spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

Poręczenia udzielanego przez Poręczyciela na zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy wynikających z Obligacji.-----

3. W celu umożliwienia uzyskania finansowania przez Emitenta, Poręczyciel zabezpieczy wiarytelności wynikając z Obligacji poprzez ustanowienie niniejszego poręczenia zgodnie z przepisami Tytułu XXXII Księgi trzeciej Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny.-----

## § 2.

Przedstawiciele Poręczyciela w imieniu Poręczyciela oświadczają, że:-----

1. Poręczyciel zapoznał się i w pełni akceptuje Umowę o pełnienie funkcji Administratora Zabezpieczenia z dnia 14 października 2021 roku.-----
2. Poręczyciel zobowiązuje się względem Administratora Zabezpieczenia wykonać na każde żądanie Administratora Zabezpieczenia wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta, które będą wynikać z Obligacji, w tym w szczególności z tytułu Odsetek, Kwoty Wykupu, odsetek za opóźnienie w zapłacie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, do wysokości wynoszącej 150 % wartości nominalnej przydzielonych i nie umorzonych Obligacji, nie więcej jednak niż do wysokości 225.000.000,00 PLN (dwieście dwadzieścia pięć milionów złotych), na wypadek niespełnienia lub niecałkowitego spełnienia przez Emitenta zobowiązań wynikających z Obligacji („Poręczenie”).-----
3. Poręczyciel zobowiązuje się na wypadek niewykonania lub niecałkowitego wykonania zobowiązań przez Emitenta wynikających z Obligacji do spłaty tych należności w terminie 20 dni roboczych od daty otrzymania wezwania od Administratora Zabezpieczenia działającego w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy.-----
4. Niewykonanie przez Poręczyciela jego zobowiązań wynikających z niniejszego oświadczenia w terminie, skutkować będzie koniecznością zapłaty przez Poręczyciela, obok innych należności ubocznych, odsetek ustawowych za opóźnienie.-----
5. Poręczyciel zobowiązuje się do zwrotu na rzecz Administratora Zabezpieczenia wszelkich kosztów i wydatków związanych z dochodzeniem roszczeń objętych niniejszym Poręczeniem, które zostały poniesione przez Administratora Zabezpieczenia zgodnie z Umową o pełnienie funkcji Administratora Zabezpieczenia z dnia 14 października 2021 roku. Postanowienia pkt 1-4 powyżej stosuje się odpowiednio.-----
6. Poręczenie jest udzielone na okres od dnia 16 października 2021 roku do dnia 31 marca 2027 r., jednak nie dłużej niż do czasu spłaty wszelkich zobowiązań względem Obligatariuszy wynikających z Obligacji. Warunkiem dopuszczalności dochodzenia i egzekwowania roszczeń po 31 marca 2027 r. jest skierowanie do Emitenta wezwania, o którym mowa w pkt 3, przed 31 marca 2027 r. W takim wypadku poręczenie nie wygasa do czasu spłaty wszelkich zobowiązań względem Obligatariuszy wynikających z Obligacji stanowiących przedmiot takiego wezwania.-----
7. Poręczyciel potwierdza, iż zobowiązuje się do złożenia na rzecz Administratora Zabezpieczenia, do każdej emisji składającej się na program, oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do zobowiązań wynikających z niniejszego Poręczenia i wysokości wynikającej z danej emisji, w tym zobowiązania, o którym mowa w pkt 5 powyżej, do łącznej kwoty w ramach programu nie większej, niż 225.000.000,00 PLN

Załącznik nr 4 do Warunków Emisji obligacji serii P spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

- (dwieście dwadzieścia pięć milionów złotych), a Administrator Zabezpieczenia będzie mógł wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności każdemu takiemu aktowi w terminie odpowiadającemu sześciu miesiącom od Dnia Wykupu Obligacji w danej emisji. Oświadczenie zostanie złożone, w przypadku każdej z emisji w ramach programu, nie później niż do dnia podjęcia przez Emitenta uchwały o przydziale Obligacji.-----
8. W przypadku braku spełnienia zobowiązań przez Poręczyciela, Administrator Zabezpieczenia będzie uprawniony zainicjować przed właściwym sądem postępowanie (postępowania) sądowe celem umożliwienia wszczęcia postępowania egzekucyjnego (obejmujące uzyskanie klauzuli wykonalności na akt notarialny lub uzyskanie jakiegokolwiek innego tytułu wykonawczego). Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone przez komornika lub inny właściwy organ w oparciu o przepisy części III Kodeksu postępowania cywilnego, bądź w oparciu o przepisy powszechnie obowiązujące w kraju, w którym prowadzona będzie egzekucja, w przypadku jej prowadzenia poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej.-----
9. W przypadku, gdy jakiegokolwiek podatki, dochodowe lub inne, będą należne od Obligatariuszy na podstawie prawa polskiego jedynie z powodu faktu otrzymania przez Obligatariuszy płatności z tytułu Poręczenia, a które nie byłyby należne w razie zapłaty analogicznych kwot płaconych Obligatariuszowi przez Emitenta, Poręczyciel dokona jednej z następujących czynności: (i) zapłaci takie kwoty (pomniejszone o wszelkie podatki, które byłyby płatne gdyby Obligatariusz otrzymał płatność od Emitenta z tytułu Obligacji), lub (ii) jeżeli Obligatariusz złoży pisemne oświadczenie, że Obligatariusz zapłacił takie kwoty i przedstawi dowód, że taka płatność została dokonana, wówczas Poręczyciel zapłaci takiemu Obligatariuszowi takie dodatkowe kwoty, które mogą być konieczne w celu pełnego zrekompensowania im tak zapłaconych podatków (pomniejszone o każdą kwotę podatku, jaka byłaby należna gdyby Obligatariusz otrzymał płatność od Emitenta z tytułu Obligacji).-----
10. Niniejsze Poręczenie (w szczególności wszelkie sprawy związane z odpowiedzialnością Poręczyciela za zobowiązania Emitenta, w tym dotyczące dochodzenia roszczeń Obligatariuszy od Poręczyciela) podlega prawu polskiemu i będzie interpretowane zgodnie z tym prawem. Wszelkie spory wynikające z niniejszego Poręczenia lub w związku z udzielonym Poręczeniem, będą kierowane do sądu właściwego dla siedziby Emitenta.-----
11. Terminy pisane wielką literą nie zdefiniowane w niniejszym dokumencie są zdefiniowane w warunkach emisji Obligacji z dnia 19 października 2021 roku. -----
- § 3.
- Działając w imieniu i na rzecz Tonsa Commercial REI N.V. z siedzibą w Rotterdamie, spółki prawa holenderskiego zarejestrowanej pod numerem 73088870 w Holandii, ustanawiamy niniejszym pełnomocnika do doręczeń we wszelkich sprawach dotyczących lub związanych z wykonaniem niniejszego Poręczenia w osobie radcy prawnego Bogusława Wieczorka PESEL [redacted]. Wszelkie zawiadomienia wezwania lub inna korespondencja dotycząca lub związana z Poręczeniem w celu uznania ich za skutecznie doręczoną powinny być na adres Kancelaria Radcy Prawnego Bogusław Wieczorek, Al. Grunwaldzka 472C, 80-309 Gdańsk. Poręczyciel może ustanowić nowego pełnomocnika do doręczeń, z zastrzeżeniem uprzedniego zawiadomienia o tym zdarzeniu Administratora Zabezpieczenia na piśmie pod rygorem

Załącznik nr 4 do Warunków Emisji obligacji serii P spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

nieważności, co nie stanowi zmiany niniejszego Poręczenia. Ustanowienie pełnomocnika do doręczeń nie wyłącza skutecznego kierowania wezwań lub innej korespondencji na rejestrowy adres siedziby Poręczyciela.

Przedstawiciele Poręczyciela w imieniu Poręczyciela oświadczają, że na złożenie oświadczenia objętego tym aktem nie jest wymagana jakiegokolwiek zgoda lub uchwała jakiegokolwiek organu Poręczyciela czy też podmiotu trzeciego.

#### § 4.

Wypisy tego aktu można wydawać również Administratorowi Zabezpieczenia i **każdemu** Obligatariuszowi.

#### § 5.

Koszty tego aktu ponosi Poręczyciel.

#### § 6.

Stawający zapewniają, że nie zachodzą okoliczności uzasadniające unieważnienie ich dowodów osobistych, powołanych wyżej zgodnie z ustawą z dnia 6 sierpnia 2010 roku o dowodach osobistych (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 816 z późn. zm.).

#### § 7.

Koszty tego aktu wynoszą:

a)	tytułem taksy notarialnej na podstawie §3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1473 z późn. zm.) w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej, kwotę:	2000,00 zł
b)	tytułem taksy notarialnej na podstawie §12 rozporządzenia powołanego w poprzednim punkcie, za 2 wypisy niniejszego aktu notarialnego, co odnotowano pod oddzielnymi numerami w repertorium A, kwotę:	48,00 zł
c)	tytułem podatku od towarów i usług (VAT) wg stawki 23% z art. 5 i 41 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 685 z późn. zm.) kwotę:	471,04 zł
RAZEM:		2519,04 zł

Akt został odczytany, przyjęty i podpisany

Oryginał aktu podpisali: Stawający i Joanna Miller - notariusz.

KANCELARIA NOTARIALNA  
JOANNA MILLER NOTARIUSZ W GDAŃSKU  
Gdańsk, ul. Partyzantów nr 8 lok. 109  
REPERTORIUM: A nr 1974/2021

Ja, niżej podpisana Joanna Miller - notariusz w Gdańsku wypis niniejszego aktu wydałam: Spółce.

Gdańsk, dnia piętnastego listopada dwa tysiące dwudziestego pierwszego roku (15-11-2021r.).



Joanna Miller  
NOTARIUSZ

*Załącznik nr 5 do Warunków Emisji obligacji serii P spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku*

**Załącznik nr 5**

**OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI PORĘCZYCIELA**

Strona 38 z 44



Załącznik nr 5 do Warunków Emisji obligacji serii P spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

KANCELARIA NOTARIALNA  
Joanna Miller Notariusz  
80-204 Gdańsk ul. Partyzanów 8 lok. 109  
KRS 0000481202

WYPIS

**REPERTORIUM A Nr 2402/2021**

**AKT NOTARIALNY**

Dnia dwudziestego dziewiątego grudnia dwa tysiące dwudziestego pierwszego roku (29-12-2021r.) w Kancelarii Notarialnej w Gdańsku przy ulicy Partyzanów 8 lok. 109, przede mną Joanną Miller notariuszem w Gdańsku, stawili się: -----

1) **Pan Ryszard Jan Pinker**, legitymujący się dowodem osobistym nr \_\_\_\_\_  
ważnym do dnia \_\_\_\_\_ r., PESEL \_\_\_\_\_, według oświadczenia zamieszkały: \_\_\_\_\_, ulica \_\_\_\_\_, -----

2) **Pan Bogusław Lech Włeczorek**, legitymujący się dowodem osobistym nr \_\_\_\_\_  
ważnym do dnia \_\_\_\_\_ r., PESEL \_\_\_\_\_, według oświadczenia zamieszkały: \_\_\_\_\_, ulica \_\_\_\_\_, -----

obaj działający w imieniu i na rzecz Tonsu Commercial REI N.V. z siedzibą w Rotterdamie, spółki prawa holenderskiego zarejestrowanej pod numerem 73088870 w Holandii, adres: Oslo 1, 2993LD Barendrecht, Niemalandy (dalej jako „Poręczyciel”), jako pełnomocnicy uprawnieni do jej łącznej reprezentacji, co potwierdza załączony do niniejszego aktu oświadczenie i pełnomocnictwo sporządzone dnia drugiego listopada dwa tysiące dwudziestego pierwszego roku (2.11.2021) w Kancelarii Notarialnej w Gdańsku przy ulicy Grunwaldzkiej 102, przed notariuszem Grażyną Wojłowicz, za Rep. A nr 9949/2021, zwani dalej „Stawającymi” lub „Przedstawicielami Poręczyciela”. -----

Tożsamość Stawających ustaliłam na podstawie dowodów osobistych, których serie i numery wypisano wyżej. -----

**OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI**

**§ 1.**

1. Przedstawiciele Poręczyciela w imieniu Poręczyciela oświadczają, że spółka „OG” – **Olivia Business Centre Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo – akcyjna** z siedzibą w Gdańsku, ul. Batorego nr 16A lok. 1A, 80-251 Gdańsk, wpisana do rejestru przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego,



Załącznik nr 5 do Warunków Emisji obligacji serii P spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

- pod numerem KRS 0000473233, NIP: 9571070234, REGON: 221940108 (dalej jako „Emitent”), zamierza wyemitować w ramach programu emisji, do dnia 31 grudnia 2022 r. lub do dnia złożenia Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie lub Michael/Ström Dom Maklerski z siedzibą w Warszawie przez Emitenta oświadczenia o jego zamknięciu, za pośrednictwem Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie lub Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie, nie więcej niż 150.000 (sto pięćdziesiąt tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela, o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda, o łącznej wartości nominalnej 150.000.000,00 zł (sto pięćdziesiąt milionów złotych), o terminie wykupu wynoszącym każdorazowo do 48 miesięcy liczonych od dnia przydziału obligacji emitowanych w ramach poszczególnych emisji organizowanych w ramach programu („Obligacje”). -----
2. Emitent zawarł w dniu 14 października 2021 r. ze spółką GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Sp. p. z siedzibą w Warszawie („Administrator Zabezpieczenia”) umowę administrowania zabezpieczeniami Obligacji, na podstawie której Administrator Zabezpieczenia będzie wykonywał we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy Obligacji prawa i obowiązki wierzyciela m.in. z tytułu zabezpieczeń udzielanych przez Poręczyciela na zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy wynikających z Obligacji. -----
3. W dniu 15 listopada 2021 roku Poręczyciel złożył oświadczenie, w formie aktu notarialnego, sporządzonego przez Joannę Miller, notariusza w Gdańsku, za repertorium A numer 1973/2021, na podstawie którego Poręczyciel zobowiązał się względem Administratora Zabezpieczenia wykonać na każde żądanie Administratora Zabezpieczenia wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta, które będą wynikać z Obligacji, w tym w szczególności z tytułu odsetek, kwoty wykupu, odsetek za opóźnienie w zapłacie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, do wysokości wynoszącej 150 % wartości nominalnej przydzielonych i nie umorzonych Obligacji, nie więcej jednak niż do wysokości 225.000.000,00 PLN (dwieście dwadzieścia pięć milionów złotych), na wypadek niespełnienia lub nienależytego spełnienia przez Emitenta zobowiązań wynikających z Obligacji („Poręczenie”). -----
4. Poręczyciel zobowiązał się na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań przez Emitenta wynikających z Obligacji do spłaty tych należności w terminie 20 dni roboczych od daty otrzymania wezwania od Administratora Zabezpieczenia działającego w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy. -----

Załącznik nr 5 do Warunków Emisji obligacji serii P spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

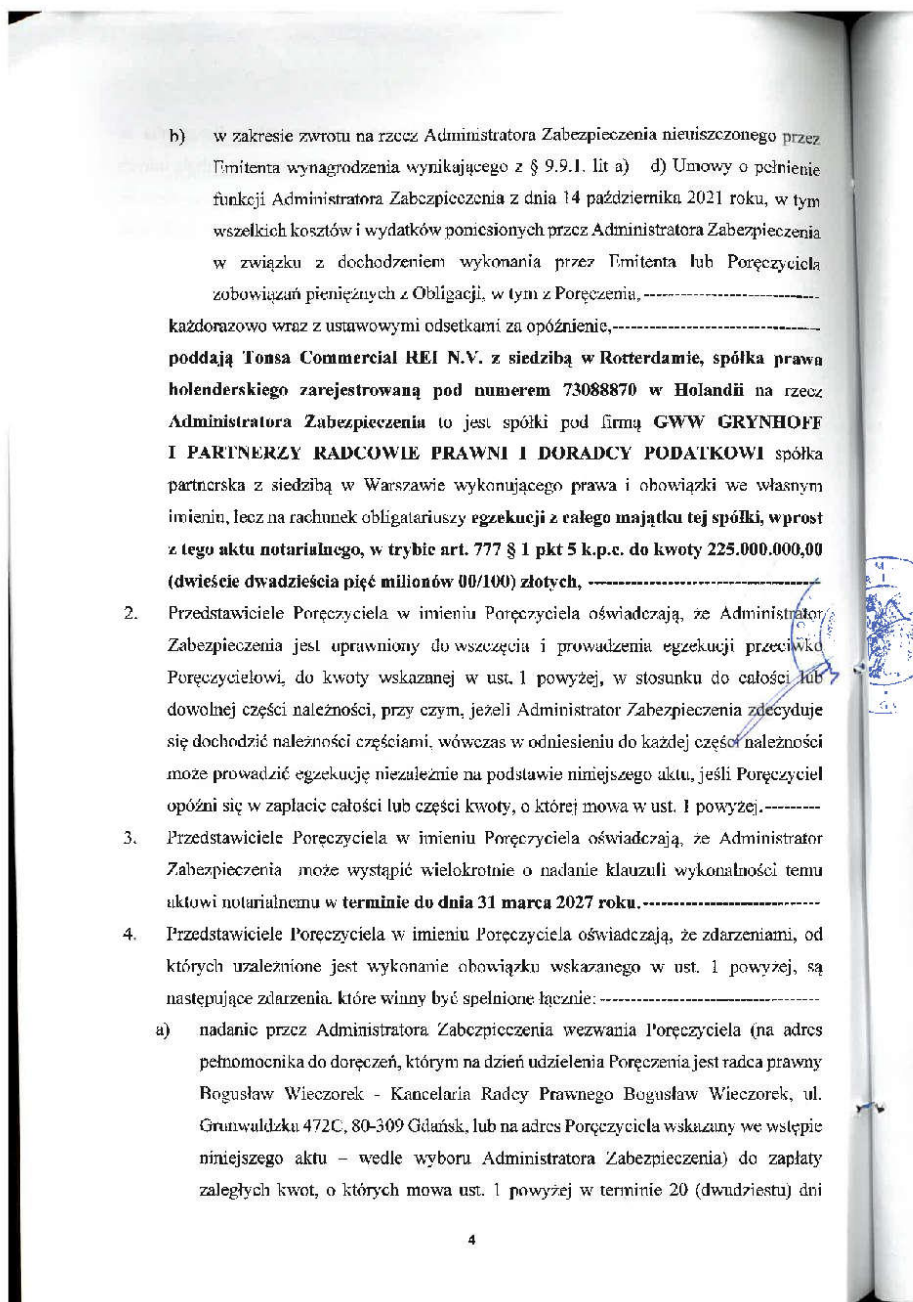
5. Niewykonanie przez Poręczyciela jego zobowiązań wynikających z Poręczenia terminie, skutkować będzie koniecznością zapłaty przez Poręczyciela, obok innych należności ubocznych, odsetek ustawowych za opóźnienie. -----
6. Poręczyciel zobowiązał się ponadto do zwrotu na rzecz Administratora Zabezpieczenia wszelkich kosztów i wydatków związanych z dochodzeniem roszczeń objętych Poręczeniem, które zostały poniesione przez Administratora Zabezpieczenia zgodnie z Umową o pełnienie funkcji Administratora Zabezpieczenia z dnia 14 października 2021 roku. -----
7. Poręczenie zostało udzielone na okres od dnia 16 października 2021 roku do dnia 31 marca 2027 r., jednak nie dłużej niż do czasu spłaty wszelkich zobowiązań względem obligatariuszy wynikających z Obligacji. Warunkiem dopuszczalności dochodzenia i egzekwowania roszczeń po 31 marca 2027 r. jest skierowanie do Emitenta wezwania, o którym mowa w ust. 4 powyżej, przed 31 marca 2027 r. W takim wypadku Poręczenie nie wygasa do czasu spłaty wszelkich zobowiązań względem Obligatariuszy wynikających z Obligacji stanowiących przedmiot takiego wezwania. -----
8. Poręczyciel zobowiązał się do złożenia na rzecz Administratora Zabezpieczenia, oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do zobowiązań wynikających z Poręczenia do łącznej kwoty w ramach programu nie większej niż **225.000.000,00 PLN** (dwieście dwadzieścia pięć milionów złotych). -----

Przedstawiciele Poręczyciela w imieniu Poręczyciela oświadczają, że na złożenie oświadczenia objętego tym aktem nie jest wymagana jakakolwiek zgoda lub uchwała jakiegokolwiek organu Poręczyciela czy też podmiotu trzeciego. \_\_\_\_\_

2.

1. Przedstawiciele Poręczyciela w imieniu Poręczyciela oświadczają, że: -----
- a) w zakresie wszelkich obowiązków Emitenta wynikających z Obligacji, w szczególności: -----
- wykupu Obligacji, -----
- zapłaty odsetek od Obligacji, -----
- zapłaty premii, -----
- w przypadkach i terminach wskazanych w poszczególnych warunkach emisji Obligacji
- oraz -----

Załącznik nr 5 do Warunków Emisji obligacji serii P spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku



Załącznik nr 5 do Warunków Emisji obligacji serii P spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

robozych od dnia doręczenia Poręczycielowi takiego wezwania, ze wskazaniem wysokości tych kwot i numeru rachunku bankowego Administratora Zabezpieczenia, na który powinna nastąpić płatność, przy czym wezwanie powinno mieć formę pisemną z podpisem notarialnie poświadczonym i zostanie skierowane do Poręczyciela (na adres pełnomocnika do doręczeń, którym na dzień udzielenia Poręczenia jest radca prawny Bogusław Wiczorek - Kancelaria Radcy Prawnego Bogusław Wiczorek, ul. Grunwaldzka 472C, 80-309 Gdańsk, lub na adres Poręczyciela wskazany we wstępie niniejszego aktu – w odle wyboru Administratora Zabezpieczenia) pocztą za pocztowym potwierdzeniem nadania,-----  
dowodem nadania, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, bądź pocztowe potwierdzenie nadania przesyłki poleconej w rozumieniu art. 3 i 17 ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe na adres Kancelaria Radcy Prawnego Bogusław Wiczorek, ul. Grunwaldzka 472C, 80-309 Gdańsk (lub na adres innego pełnomocnika do doręczeń ustanowionego przez Poręczyciela na zasadach wskazanych w Poręczeniu), przy czym – na potrzeby obliczenia terminu, o którym mowa w pkt b) poniżej – doręczenie uznaje się za dokonane po upływie 10 (dziesięciu) dni roboczych od dnia nadania takiej przesyłki poleconej. -----  
sporządzenie przez Administratora Zabezpieczenia oświadczenia z podpisem notarialnie lub urzędowo poświadczonym o bezskutecznym upływie terminu zapłaty przez Poręczyciela należności wskazanych w wezwaniu, o którym mowa w lit. a) powyżej, na rachunek bankowy Administratora Zabezpieczenia wskazany w wezwaniu. -----  
c) sporządzenie przez Administratora Zabezpieczenia oświadczenia z podpisem notarialnie lub urzędowo poświadczonym o niewykonaniu przez Emitenta, do dnia złożenia oświadczenia, zobowiązania objętego wezwaniem do zapłaty wskazanym w lit. a). -----

#### § 4.

Notariusz poinformował Stawających o treści art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. i art. 786 § 1 k.p.c.-----

#### § 5.

Wypisy tego aktu można wydawać również Administratorowi Zabezpieczenia i każdemu Obligatariuszowi.-----

#### § 6.

Koszty tego aktu ponosi Emitent.-----

#### § 7.



Załącznik nr 5 do Warunków Emisji obligacji serii P spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

Stawający zapewniają, że nie zachodzą okoliczności uzasadniające unieważnienie ich dowodów osobistych, powołanego wyżej zgodnie z ustawą z dnia 6 sierpnia 2010 roku o dowodach osobistych (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 816 z późn. zm.).

# § 8.

Koszty tego aktu wynoszą:

a)	tytułem taksy notarialnej na podstawie §3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1473 z późn. zm.) w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej, kwotę:	2500,00zł
b)	tytułem taksy notarialnej na podstawie §12 rozporządzenia powołanego w poprzednim punkcie, za 2 wypisy niniejszego aktu notarialnego, co odnotowano pod oddzielnymi numerami w repertorium A, kwotę:	72,00zł
c)	tytułem podatku od towarów i usług (VAT) wg stawki 23% z art. 5 i 41 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 685 z późn. zm.) kwotę:	591,56 zł
RAZEM:		3163,56 zł

Akt został odczytany, przyjęty i podpisany.

Oryginał aktu podpisali: Stawający i Joanna Miller - notariusz.

KANCELARIA NOTARIALNA  
JOANNA MILLER NOTARIUSZ W GDAŃSKU  
Gdańsk, ul. Partyzantów nr 8 lok. 109  
REPERTORIUM: A nr 2403/2021

Ja, niżej podpisana Joanna Miller - notariusz w Gdańsku wypis niniejszego aktu wydałam:  
Spółce.

Gdańsk, dnia dwudziestego dziewiątego grudnia dwa tysiące dwudziestego pierwszego roku (29-12-2021r.).



Joanna Miller  
NOTARIUSZ





### 3.5 Umowa z Administratorem Zabezpieczeń

#### **U M O W A**

**O PEŁNIENIE FUNKCJI ADMINISTRATORA ZABEZPIECZENIA**

**ZAWARTA POMIĘDZY**

**„OG” – OLIVIA BUSINESS CENTRE**  
**SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**  
**SPÓŁKA KOMANDYTOWO – AKCYJNA**  
**Z SIEDZIBĄ W GDAŃSKU**  
**(jako Emitentem)**

**ORAZ**

**GWV GRYNHOFF I PARTNERZY**  
**RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI**  
**SPÓŁKA PARTNERSKA**  
**Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE**  
**(jako Administratorem Zabezpieczenia)**

**GDAŃSK, DNIA 14 PAŹDZIERNIKA 2021 ROKU**

Umowa o pełnienie funkcji administratora zabezpieczenia

Niniejsza UMOWA O PEŁNIENIE FUNKCJI ADMINISTRATORA ZABEZPIECZENIA, dalej zwana Umową, została zawarta w Warszawie w dniu 14 października 2021 roku, pomiędzy:

- (1) „OG” – OLIVIA BUSINESS CENTRE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWO – AKCYJNA z siedzibą w Gdańsku, ul. Batorego nr 16A lok. 1A, 80-251 Gdańsk, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000473233, NIP: 9571070234, REGON: 221940108, reprezentowaną przez **Ryszarda Pinkera** oraz **Krzysztofa Raćkosa** – Prokurentów, przy czym „OG” Olivia Business Centre Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo – akcyjna będzie zwana dalej Emitentem,

oraz

- (2) **GWV GRYNHOFF I PARTNERZY RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI SPÓŁKA PARTNERSKA** z siedzibą w Warszawie, ul. Dobra 40, 00-344 Warszawa, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000541501, posiadającą NIP 7792022623, REGON 631226810, reprezentowaną przez:

**Kacpra Kudleka** – Pełnomocnika,

zwaną dalej Administratorem Zabezpieczenia lub Administratorem.

Zważywszy, że:

- (i) Emitent zamierza wyemitować w ramach niżej zdefiniowanego Programu, w trybie oferty prowadzonej na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a), lit. b) lub lit. d) Rozporządzenia 2017/1129 poprzez kierowanie Memorandum Informacyjnego do Inwestorów kwalifikowanych, do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129 lub do inwestorów nabywających papiery wartościowe o łącznej wartości co najmniej 100 000,00 EURO, tj. w sposób, który stanowi publiczną ofertę papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu, 20.000 (słownie: dwadzieścia tysięcy) sztuk obligacji zwykłych na okaziciela (z zastrzeżeniem pkt 2.6.4. Warunków Emisji Obligacji), serii L, o wartości nominalnej 1.000 (słownie: jeden tysiąc) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej 20.000.000,00 (dwadzieścia milionów) złotych (z zastrzeżeniem pkt 2.6.4. Warunków Emisji Obligacji), o terminie wykupu wynoszącym 3 lata i 6 miesięcy liczonych od Daty Przydziału Obligacji (tj. 3 maja 2025 roku), o oprocentowaniu zmiennym w wysokości WIBOR6M + 5,3 p.p. (pięć i 30/100 punktów procentowych) w skali roku, których ewidencję prowadzić będzie Noble Securities Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie KRS 0000018651 - do dnia zarejestrowania Obligacji w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. i następnie Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.,
- (ii) Emitent zamierza wyemitować, w ramach niżej zdefiniowanego Programu, Pozostałe Obligacje na zasadach wskazanych w sporządzonych w przyszłości dla Pozostałych Obligacji Warunkach Emisji Obligacji,
- (iii) roszczenia posiadaczy Obligacji Programowych zostaną - najpóźniej w Dniu Przydziału poszczególnych Obligacji Programowych - zabezpieczone poprzez poręczenie ustanowione przez Poręczyciela (tj. spółkę Tonsa Commercial REI N.V. z siedzibą w Rotterdamie, spółka prawa holenderskiego zarejestrowaną pod numerem 73088870 w Holandii), jak również oświadczeniami Poręczyciela o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego z całego majątku Poręczyciela do kwoty nie mniejszej niż równowartość 150% wartości nominalnej obligacji wyemitowanych w ramach

*Umowa o pełnienie funkcji administratora zabezpieczenia*

poszczególnych emisji Obligacji Programowych, na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązań z tytułu obligacji wyemitowanych w ramach danej emisji Obligacji Programowych, w tym w szczególności z tytułu Odsetek, Kwoty Wykupu, odsetek za opóźnienie w zapłacie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z tytułu obligacji wyemitowanych w ramach danej emisji Obligacji Programowych, (które będą doręczane Administratorowi Zabezpieczenia najpóźniej w Dniu Przydziału obligacji wyemitowanych w ramach danej emisji Obligacji Programowych (jednakże zawsze przed dokonaniem przydziału takich obligacji), przy czym Administrator Zabezpieczenia będzie mógł wystąpić o nadanie ww. aktom klauzuli wykonalności do dnia 31 marca 2027 roku.

Strony postanawiają, co następuje:

**§ 1. DEFINICJE**

1.1. O ile z kontekstu nie wynika inaczej, w niniejszej Umowie poniższe słowa i wyrażenia pisane wielką literą, mają następujące znaczenie:

- a) „Umowa” - oznacza niniejszą umowę wraz ze zmianami wprowadzanymi zgodnie z postanowieniami tej umowy i wszystkimi załączonymi do niej dokumentami.
- b) „Program” – oznacza wszystkie obligacje, wyemitowane za pośrednictwem NS lub Michael /Ström Dom Maklerski z siedzibą w Warszawie przez Emitenta począwszy od dnia 18 października 2021 r. do dnia 31 grudnia 2022 r. do łącznej kwoty 150.000.000,00 (sto pięćdziesiąt milionów) złotych, lub do dnia złożenia NS przez Emitenta oświadczenia o jego zamknięciu.
- c) „Obligacje” – oznacza (z zastrzeżeniem pkt 2.6.4. Warunków Emisji Obligacji serii L) 20.000 (słownie: dwadzieścia tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela, serii L, wyemitowanych w ramach Programu, o wartości nominalnej 1.000 (słownie: jeden tysiąc) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej 20.000.000,00 (dwadzieścia milionów) złotych, o terminie wykupu wynoszącym 3 lata i 6 miesięcy liczone od Dnia Przydziału Obligacji, o oprocentowaniu stałym w wysokości WIBOR6M + 5,3 p.p. (pięć i 30/100 punktów procentowych) w skali roku, których Ewidencję prowadzić będzie Noble Securities Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie KRS 0000018651 - do dnia zarejestrowania Obligacji w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. i następnie Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A., których nabycie zamierza zaoferować inwestorom, w odniesieniu do których prawa i obowiązki Emitenta, Administratora Zabezpieczeń i posiadaczy Obligacji są określone w Warunkach Emisji Obligacji.
- d) „Pozostałe Obligacje” - oznacza wszystkie wyemitowane w ramach Programu obligacje z wyłączeniem Obligacji, z których wierzytelności zostaną zabezpieczone udzielonym przez Poręczyciela poręczeniem oraz zostaną zabezpieczone oświadczeniem o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego na zasadach wskazanych w poszczególnych Warunkach Emisji Obligacji.
- e) „Obligacje Programowe” – oznacza wszystkie obligacje wyemitowane w ramach Programu.
- f) „Zabezpieczone Wierzytelności” oznaczają wszelkie, obecne i przyszłe wierzytelności wynikające z Obligacji Programowych, w szczególności z tytułu spłaty kwoty głównej Obligacji Programowych, zapłaty odsetek, premii za wcześniejszy wykup obligacji emitowanych w ramach Programu, innych kosztów i kwot określonych w Warunkach Emisji Obligacji, korzystające z równego pierwszeństwa zaspokojenia.

Umowa o pełnienie funkcji administratora zabezpieczenia

- g) „Okres Zabezpieczenia” – oznacza okres rozpoczynający się w Dniu Emisji Obligacji i kończący się w dniu, w którym wszystkie Zabezpieczone Wierzytelności zostaną bezwarunkowo i w całości spłacone przez Emitenta.
  - h) „Warunki Emisji Obligacji” – oznacza Warunki Emisji Obligacji serii L, jak również warunki emisji Pozostałych Obligacji, które powstaną w przyszłości, których emitentem jest i będzie w przyszłości spółka OG – Olivia Business Centre Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo – akcyjna z siedzibą w Gdańsku,
  - i) „Poręczyciel” – Tonsa Commercial REI N.V. z siedzibą w Rotterdamie, spółka prawa holenderskiego zarejestrowana pod numerem 73088870 w Holandii,
  - j) „KDPW” – Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych z siedzibą w Warszawie.
- 1.2. Jeżeli z kontekstu nie wynika inaczej, wyrażenia użyte w Umowie w liczbie pojedynczej odnoszą się również do liczby mnogiej i odwrotnie, natomiast zwroty odnoszące się do osób fizycznych, dotyczą także osób prawnych i innych jednostek organizacyjnych.
  - 1.3. Wyrażenia niezdefiniowane powyżej, a pisane wielką literą, należy rozumieć zgodnie ze znaczeniem nadanym im w Warunkach Emisji Obligacji danej serii Obligacji Programowych. W wypadku, gdyby prawa lub obowiązki Administratora Zabezpieczenia na gruncie niniejszej Umowy były uregulowane odmiennie niż wynika to z Warunków Emisji Obligacji danej serii Obligacji Programowych, rozstrzygające znaczenie ma niniejsza Umowa.
  - 1.4. Emitent i Administrator Zabezpieczenia zwani są w treści niniejszej Umowy również Stronami, a każdy z nich osobno zwany jest również Stroną.
- § 2. USTANOWIENIE ADMINISTRATORA ZABEZPIECZENIA**
- 2.1. Emitent, na podstawie przepisów art. 29 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach oraz na podstawie niniejszej Umowy, powołuje niniejszym GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka partnerska z siedzibą w Warszawie na Administratora Zabezpieczenia.
  - 2.2. GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka partnerska z siedzibą w Warszawie oświadcza, że akceptuje powołanie na Administratora Zabezpieczenia, na warunkach określonych w niniejszej Umowie.
  - 2.3. Strony zgodnie ustalają, że Administrator Zabezpieczenia będzie wykonywał prawa i obowiązki podmiotu, o którym mowa w art. 29 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach we własnym imieniu, lecz na rachunek posiadaczy Obligacji Programowych, zgodnie z właściwymi powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, Warunkami Emisji Obligacji, niniejszą Umową oraz ustanowionymi zabezpieczeniami Obligacji Programowych.
  - 2.4. Administrator oświadcza, że przysługujące mu uprawnienia będzie realizował w sposób kompetentny i z należytą starannością, z poszanowaniem ogólnie przyjętych zasad, uwzględniając interesy Emitenta – w takim jednakże zakresie, w jakim nie będzie to sprzeczne z interesami posiadaczy Obligacji Programowych.
  - 2.5. Administrator zawiera niniejszą Umowę w związku z prowadzoną przez siebie działalnością gospodarczą.
- § 3. ZOBOWIĄZANIE DO USTANOWIENIA ZABEZPIECZENIA**
- 3.1. Strony zgodnie ustalają, że Obligacje Programowe zostaną - najpóźniej w Dniu Przydziału poszczególnych Obligacji Programowych - zabezpieczone poprzez poręczenie w rozumieniu art. 876 – art. 887 Kodeksu Cywilnego, ustanowione przez spółkę Tonsa Commercial REI N.V.

Umowa o pełnienie funkcji administratora zabezpieczenia

z siedzibą w Rotterdamie, spółka prawa holenderskiego zarejestrowaną pod numerem 73088870 w Holandii, jak również oświadczeniami Poręczyciela o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego z całego majątku Poręczyciela do kwoty nie mniejszej niż równowartość 150% wartości nominalnej obligacji wyemitowanych w ramach poszczególnych emisji Obligacji Programowych, na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązań z tytułu obligacji wyemitowanych w ramach danej emisji Obligacji Programowych, w tym w szczególności z tytułu Odsetek, Kwoty Wykupu, odsetek za opóźnienie w zapłacie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z tytułu obligacji wyemitowanych w ramach danej emisji Obligacji Programowych, (które będą doręczane Administratorowi Zabezpieczenia najpóźniej w dniu poprzedzającym Dzień Przydziału obligacji wyemitowanych w ramach danej emisji Obligacji Programowych), przy czym Administrator Zabezpieczenia będzie mógł wystąpić o nadanie ww. aktom klauzuli wykonalności do dnia 31 marca 2027 roku.

- 3.2. Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji, Poręczyciel złoży w formie aktu notarialnego oświadczenie o udzieleniu poręczenia za wszelkie zobowiązania Emitenta z tytułu obligacji emitowanych w ramach Programu do wysokości wynoszącej co najmniej 150% wartości nominalnej Obligacji Programowych.
- 3.3. Poręczyciel zobowiązany będzie na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań przez Emitenta wynikających z obligacji wyemitowanych w ramach Programu do bezwarunkowej spłaty tych należności w terminie 20 Dni Roboczych od daty otrzymania wezwania od Administratora Zabezpieczenia działającego w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy.
- 3.4. Poręczenie zostanie udzielone do dnia 31 marca 2027 r., jednak nie dłużej niż do czasu spłaty wszelkich zobowiązań względem posiadaczy obligacji wyemitowanych w ramach Programu.
- 3.5. W przypadku braku spełnienia zobowiązań wynikających z którychkolwiek Obligacji Programowych przez Emitenta, Administrator Zabezpieczenia przystąpi do zaspokojenia wierzytelności z przedmiotu zabezpieczenia. W związku z powyższym, Administrator Zabezpieczenia zawiadomi Poręczyciela o powzięciu informacji o niespełnieniu zobowiązań z tytułu Obligacji Programowych przez Emitenta i wyznaczy mu termin 20 (dwadzieścia) Dni Roboczych na zaspokojenie wymagalnych zobowiązań Emitenta.
- 3.6. W przypadku braku spełnienia zobowiązań przez Poręczyciela, Administrator Zabezpieczenia zainicjuje przed właściwym sądem postępowania sądowe celem uzyskania tytułu wykonawczego będącego podstawą wszczęcia postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone przez komornika w oparciu o przepisy części III Kodeksu postępowania cywilnego (postępowania egzekucyjne), bądź w oparciu o przepisy powszechnie obowiązujące w kraju, w którym prowadzona będzie egzekucja, w przypadku jej prowadzenia poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej.

#### § 4. OŚWIADCZENIA I ZAPEWNIENIA EMITENTA

- 4.1. Emitent niniejszym oświadcza i zapewnia Administratora Zabezpieczenia, że:
  - a) jest spółką należycie utworzoną zgodnie z prawem polskim oraz ma prawo do zawarcia niniejszej Umowy i wykonania zobowiązań z niej wynikających,
  - b) wszelkie formalności, w tym wszelkie zgody korporacyjne, wymagane w celu zawarcia przez Emitenta niniejszej Umowy i wykonania zobowiązań z niej wynikających, zostały uzyskane lub dopełnione i pozostają w mocy,



Umowa o pełnienie funkcji administratora zabezpieczenia

- c) podpisanie i wykonanie przez Emitenta niniejszej Umowy nie będzie stanowiło naruszenia statutu/umowy spółki Emitenta, ani też jakichkolwiek przepisów prawa, wyroków i orzeczeń sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych, bądź umów jakiegokolwiek rodzaju, wiążących Emitenta,
- 4.2. Emitent zobowiązuje się wobec Administratora Zabezpieczenia, że przedłoży mu oryginał Memorandum Informacyjnego w formie pisemnej lub poświadczoną za zgodność z oryginałem, najpóźniej w Dniu Emisji Obligacji.
- 4.3. Emitent niniejszym zobowiązuje się naprawić Administratorowi Zabezpieczenia wszelkie szkody oraz zwolnić go z odpowiedzialności spowodowanej lub związanej z tym, że Administrator Zabezpieczenia działał w przeświadczeniu o prawdziwości i kompletności oświadczeń i zapewnień złożonych przez Emitenta, a rzeczone oświadczenia lub zapewnienia były nieprawdziwe lub niekompletne albo stały się przed zawarciem Umowy nieprawdziwe lub niekompletne, zaś Emitent nie powiadomił Administratora Zabezpieczenia o tym fakcie przed zawarciem Umowy.
- 4.4. Postanowienia niniejszego paragrafu nie mogą być rozumiane jako potwierdzenie istnienia, choćby tylko potencjalnej, odpowiedzialności Administratora Zabezpieczenia za skuteczność zabezpieczenia roszczeń wynikających z Obligacji Programowych.

**§ 5. OŚWIADCZENIA I ZAPEWNIENIA ADMINISTRATORA ZABEZPIECZENIA**

- 5.1. Administrator Zabezpieczenia niniejszym oświadcza i zapewnia Emitenta, że:
- a) jest spółką należycie utworzoną zgodnie z prawem polskim oraz ma prawo do zawarcia niniejszej Umowy i wykonania zobowiązań z niej wynikających,
- b) posiada niezbędne doświadczenie, wiedzę i wszelkie kompetencje niezbędne do prawidłowego wykonywania czynności Administratora Zabezpieczenia określonych w niniejszej Umowie i właściwych przepisach prawa,
- c) podpisanie i wykonanie przez Administratora Zabezpieczenia niniejszej Umowy nie będzie stanowiło naruszenia umowy spółki albo innych dokumentów założycielskich lub jakiegokolwiek regulaminu Administratora Zabezpieczenia, ani też jakichkolwiek przepisów prawa lub regulacji prawnych, wyroków i orzeczeń sądowych, arbitrażowych lub administracyjnych, bądź umów jakiegokolwiek rodzaju, wiążących Administratora Zabezpieczenia,
- 5.2. Administrator Zabezpieczenia zobowiązuje się naprawić Emitentowi szkody oraz zwolnić go z odpowiedzialności spowodowanej lub związanej z tym, że Emitent działał w przeświadczeniu o prawdziwości i kompletności oświadczeń i zapewnień złożonych przez Administratora Zabezpieczenia, o których mowa w postanowieniach lit. a) – c) powyżej.

**§ 6. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA EMITENTA**

- 6.1. Emitent zobowiązuje się wobec Administratora Zabezpieczenia, że przez cały Okres Zabezpieczenia:
- a) na własny koszt sporządzi niezbędne dokumenty i wykona niezbędne czynności, których Administrator Zabezpieczenia zażąda w związku z ustanowieniem lub utrzymaniem w mocy poręczenia ustanowionego przez Poręczyciela oraz oświadczeń o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego,

*Umowa o pełnienie funkcji administratora zabezpieczenia*

- b) najpóźniej do godz. 15.00 dnia niebędącego sobotą, niedzielą lub dniem ustawowo wolnym od pracy w rozumieniu ustawy z dnia 18 stycznia 1951 roku o dniach wolnych od pracy („Dzień Roboczy”), następującego po dniu, w którym Emitent został powiadomiony przez któregośkolwiek z obligatariuszy Obligacji Programowych o żądaniu wcześniejszego wykupu którejkolwiek z Obligacji Programowych, zawiadomi Administratora Zabezpieczenia o takim zdarzeniu,
- c) najpóźniej następnego Dnia Roboczego po powzięciu uchwały w sprawie rozwiązania Emitenta lub Poręczyciela lub wydania prawomocnego orzeczenia sądowego o przymusowej likwidacji Emitenta lub Poręczyciela, zawiadomi Administratora Zabezpieczenia o takim zdarzeniu,
- d) niezwłocznie po złożeniu wobec Emitenta lub Poręczyciela wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta lub Poręczyciela, zawiadomi Administratora Zabezpieczenia o treści wniosku o ogłoszenie upadłości i jego zasadności.

**§ 7. ZOBOWIĄZANIA ADMINISTRATORA ZABEZPIECZENIA**

- 7.1. Administrator Zabezpieczenia jest uprawniony do wykonywania wszelkich praw posiadaczy obligacji wyemitowanych w ramach Programu, na rachunek których zostanie ustanowione zabezpieczenie w postaci poręczenia oraz oświadczeń o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, wynikających z niniejszej Umowy, umowy poręczenia, oświadczeń o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, przepisów prawa oraz Warunków Emisji Obligacji, w szczególności poprzez podejmowanie wszelkich czynności związanych z egzekucją roszczeń z wyżej wskazanego przedmiotu zabezpieczenia.

**§ 8. ZASPOKOJENIE Z PRZEDMIOTU ZABEZPIECZENIA**

- 8.1. Zabezpieczone Wierzytelności mogą być zaspokajane z przedmiotu zabezpieczenia w przypadku, gdy Zabezpieczone Wierzytelności nie zostaną w całości lub w części spłacone przez Emitenta pomimo ich wymagalności, a to zgodnie z zasadami określonymi w powszechnie obowiązujących przepisach prawa oraz Warunkach Emisji Obligacji.
- 8.2. W przypadku braku spełnienia lub nienależytego spełnienia zobowiązań wynikających z Obligacji Programowych, Administrator Zabezpieczenia, po uprzednim uzyskaniu pisemnego stanowiska od któregośkolwiek obligatariusza wymagalnych Obligacji Programowych, w którym zażądają od Administratora podjęcia działań zmierzających do zaspokojenia Zabezpieczonych Wierzytelności, będzie mógł przystąpić do zaspokojenia ww. obligatariuszy z przedmiotu zabezpieczenia. Administrator będzie uprawniony podjąć czynności zmierzające do zaspokojenia Zabezpieczonych Wierzytelności po uprzednim pisemnym powiadomieniu Emitenta i wyznaczeniu mu 20 (dwudziestu) Dni Roboczych na podjęcie stosownych czynności, przy czym niepodjęcie takich czynności przez Emitenta lub podjęcie czynności niesatysfakcjonujących, upoważni Administratora Zabezpieczenia do dalszych działań.
- 8.3. Administrator Zabezpieczenia ma prawo do egzekwowania Zabezpieczonych Wierzytelności na podstawie tytułów wykonawczych uzyskanych przez Administratora Zabezpieczenia, a także, gdy na podstawie odrębnej umowy o świadczenie usług prawnych zawartej przez danego obligatariusza z Administratorem Zabezpieczenia przewidującej zasady świadczenia takich usług i wysokość należnego Administratorowi Zabezpieczenia wynagrodzenia, zostanie on ustanowiony przez danych obligatariuszy Obligacji Programowych pełnomocnikiem do egzekwowania części lub całości Zabezpieczonych Wierzytelności na podstawie posiadanych przez ww. obligatariuszy, a przekazanych Administratorowi Zabezpieczenia tytułów

*Umowa o pełnienie funkcji administratora zabezpieczenia*

wykonawczych, umożliwiających przeprowadzenie skutecznej i zgodnej z prawem egzekucji z majątku Poręczyciela.

- 8.4. W przypadku gdy kwota środków uzyskanych przez Administratora Zabezpieczenia w toku egzekucji z majątku Emitenta lub Poręczyciela będzie wyższa od kwoty niespłaconych Zabezpieczonych Wierzytelności, Administrator Zabezpieczenia będzie uprawniony zdeponować pozostałe środki z egzekucji na swoim rachunku bankowym do czasu całkowitego wykupu Obligacji Programowych. W celu wyjaśnienia wątpliwości, jakiegokolwiek środki, które zostaną zdeponowane na rachunku bankowym Administratora Zabezpieczenia przez Emitenta lub Poręczyciela, czy to dobrowolnie czy to w drodze egzekucji, nie podlegają jakiegokolwiek oprocentowaniu. Nadwyżka środków pochodzących z egzekucji z majątku Emitenta lub Poręczyciela, zdeponowana przez Administratora Zabezpieczenia na zasadach wskazanych w zdaniach poprzedzających, zostanie zwrócona Poręczycielowi w terminie 30 dni od dnia całkowitej spłaty Zabezpieczonych Wierzytelności, na co Emitent wyraża niniejszym zgodę i zrzeka się prawa do jej cofnięcia, chyba że co innego zostanie uzgodnione w trójstronnym porozumieniu zawartym pomiędzy Administratorem Zabezpieczenia, Poręczycielem oraz Emitentem.
- 8.5. Administrator Zabezpieczenia będzie dokonywał każdorazowej dystrybucji środków uzyskanych w toku egzekucji z majątku Emitenta lub Poręczyciela, niezwłocznie po ich uzyskaniu na rzecz obligatariuszy, których Zabezpieczone Wierzytelności na dzień dokonywania dystrybucji były wymagalne i niespłacone przez Emitenta. Środki pozyskane przez Administratora Zabezpieczenia będą przeznaczane na pokrycie wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta należności z Obligacji Programowych, przysługujących każdemu z obligatariuszy wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji Programowych proporcjonalnie do wielkości przysługujących im wymagalnych, a niespłaconych należności.
- 8.6. Kwota uzyskana w toku prowadzonej egzekucji będzie zaliczana w następującej kolejności na pokrycie Zabezpieczonych Wierzytelności:
- należność główna z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji Programowych,
  - odsetki kapitałowe z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji Programowych,
  - odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji Programowych.

**§ 9. WYNAGRODZENIE I KOSZTY**

- 9.1. Z tytułu wykonywania czynności Administratora Zabezpieczenia w ramach Programu, Emitent zobowiązuje się zapłacić Administratorowi wynagrodzenie w następujących kwotach:
- wynagrodzenie ryczałtowe wynoszące netto złotych, obejmujące wyliczone niżej czynności:
    - analiza treści Warunków Emisji Obligacji pod kątem pełnionej funkcji Administratora Zabezpieczenia,
    - czynności związane z przygotowaniem i negocjowaniem umowy o pełnienie funkcji Administratora Zabezpieczenia,
    - czynności związane z przygotowaniem i negocjowaniem umowy/oświadczenia składanego przez Poręczyciela w przedmiocie ustanowienia Poręczenia,

*Umowa o pełnienie funkcji administratora zabezpieczenia*

- (iv) czynności związane z przygotowaniem i negocjowaniem oświadczeń Poręczyciela o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego z całego majątku Poręczyciela,
- które Emitent zobowiązuje się zapłacić w terminie 14 (czternaście) dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy,
- b) wynagrodzenie ryczałtowe za sprawowanie funkcji Administratora Zabezpieczenia, w kwocie netto złotych za każdy rozpoczęty miesiąc sprawowania tej funkcji, do czasu wykupu wszystkich obligacji wyemitowanych w ramach Programu i ich wyrejestrowania z KDPW, przy czym wynagrodzenie, o którym mowa w postanowieniach niniejszej lit. b) (za pierwszy miesiąc sprawowania funkcji) Emitent zobowiązuje się zapłacić w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy, a każde następne w terminie 30 (trzydziestu) dni od zakończenia kolejnego miesiąca, w którym Administrator Zabezpieczenia sprawował swoją funkcję,
- c) wynagrodzenie mieszane, składające się z części ryczałtowej w kwocie netto złotych za realizację wszelkich czynności związanych z zaspokojeniem Zabezpieczonych Wierzytelności, a to w ramach limitu 15 godzin pracy osób działających w imieniu lub na rzecz Administratora Zabezpieczenia, oraz z części opartej na stawce godzinowej, należnej za czynności zrealizowane ponad limit 15 godzin, obliczonej według stawki godzinowej wynoszącej netto złotych za godzinę pracy osób działających w imieniu lub na rzecz Administratora Zabezpieczenia, przy czym wynagrodzenie, o którym mowa w postanowieniach niniejszej lit. c), Emitent zobowiązuje się zapłacić w terminie 14 (czternastu) dni od otrzymania wezwania do zapłaty, przy czym płatność wynagrodzenia Administratora Zabezpieczenia, o którym jest mowa w lit. a) – c) powyżej oraz pozostałe koszty wynikające z dochodzenia przez Administratora Zabezpieczenia Zabezpieczonych Wierzytelności (w tym koszty sądowe i koszty egzekucyjne) zostanie zabezpieczona nieoprocenowaną kaucją zwrotną w wysokości 50.000,00 złotych, która zostanie wpłacona przez Emitenta na rachunek bankowy Administratora Zabezpieczenia o numerze 33 1050 1025 1000 0023 4305 0791 najpóźniej do dnia 29 października 2021 r., jednakże ; w przypadku, gdy kwota 50.000,00 złotych tytułem kaucji złożonej przez Emitenta na rachunek Administratora Zabezpieczenia okaże się niewystarczająca do skutecznego dochodzenia Zabezpieczonych Wierzytelności, Administrator Zabezpieczenia niezwłocznie poinformuje o tym fakcie Emitenta i będzie uprawniony do wstrzymania wszelkich czynności związanych z dochodzeniem Zabezpieczonych Wierzytelności do czasu zdeponowania przez Emitenta, Poręczyciela lub któregośkolwiek z obligatariuszy Obligacji Programowych kwoty niezbędnej do zapłaty wynagrodzenia Administratora Zabezpieczenia oraz dochodzenia Zabezpieczonych Wierzytelności,
- d) wynagrodzenie oparte na stawce godzinowej, wynoszące netto złotych za godzinę pracy osób działających w imieniu lub na rzecz Administratora Zabezpieczenia, z tytułu dokonywania innych niż wyżej opisane, niezbędnych czynności dotyczących lub związanych z pełnieniem funkcji Administratora Zabezpieczenia, w szczególności utrzymaniem lub zmianą przedmiotu zabezpieczenia Obligacji Programowych, czy też ewentualnym podjęciem działań związanych z uzyskaniem Europejskiego Tytułu Egzekucyjnego, przy czym wynagrodzenie, o którym mowa w postanowieniach niniejszej lit. d), Emitent zobowiązuje się zapłacić w terminie 14 (czternastu) dni od otrzymania prawidłowo wystawionej przez Administratora Zabezpieczenia faktury VAT.

Umowa o pełnienie funkcji administratora zabezpieczenia

Do wynagrodzenia, o którym mowa powyżej doliczony zostanie podatek od towarów i usług (VAT) w obowiązującej stawce. Wynagrodzenie, o którym mowa powyżej, płatne jest na podstawie prawidłowo wystawionej i doręczonej Emitentowi faktury VAT.

- 9.2. Emitent zobowiązuje się uiścić wszelkie opłaty skarbowe, opłaty sądowe, podatki lub inne należności publicznoprawne, oraz opłaty notarialne poniesione w związku z negocjowaniem, przygotowaniem oraz wykonywaniem niniejszej Umowy, jak również ewentualne opłaty skarbowe, opłaty sądowe, koszty egzekucyjne lub opłaty komornicze lub inne należności publicznoprawne, w szczególności dotyczące lub związane z zaspokojeniem roszczeń posiadaczy Obligacji Programowych.
- 9.3. W wypadku uiszczenia powyższych opłat przez Administratora Zabezpieczenia (do czego Administrator Zabezpieczenia – w celu wyjaśnienia ewentualnych wątpliwości – nie jest zobowiązany), Emitent zobowiązuje się zwrócić mu wszystkie te koszty w ciągu 5 (pięciu) Dni Roboczych po otrzymaniu od Administratora wniosku o zwrot kosztów wraz z potwierdzeniem lub innym dokumentem w sposób uzasadniony dokumentujący fakt uiszczenia takich opłat.
- 9.4. Wynagrodzenie Administratora z tytułu udzielenia zgód względnie przygotowania promes zgód lub dokonywania innych niezbędnych czynności dotyczących lub związanych z utrzymaniem zabezpieczenia Obligacji Programowych, w szczególności zmiany przedmiotu zabezpieczenia Obligacji Programowych, jak również czynności związanych z ewentualnym negocjowaniem i zmianą niniejszej Umowy, zostanie wyliczone w oparciu o stawkę godzinową powołaną w § 9.1. lit. d) powyżej.
- 9.5. W celu wyjaśnienia ewentualnych wątpliwości, koszty związane z utworzeniem, utrzymaniem, zmianą i wygaśnięciem zabezpieczenia obligacji wyemitowanych w ramach Programu, wynagrodzenie Administratora Zabezpieczenia oraz koszty zaspokojenia Zabezpieczonych Wierzytelności (w tym koszty poniesione przez Administratora Zabezpieczenia w związku z wykonywaniem praw z Umowy, w tym koszty postępowania sądowego w związku z wykonywaniem Umowy lub egzekucją z przedmiotu zabezpieczenia Obligacji Programowych ponosi Emitent, ewentualnie Poręczyciel lub Obligatariusze.

**§ 10. ROZWIĄZANIE UMOWY**

- 10.1. W wypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta któregośkolwiek z zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy, a to pomimo pisemnego wezwania i wyznaczenia Emitentowi dodatkowego, 7-dniowego terminu na usunięcie naruszeń, Administrator Zabezpieczenia będzie uprawniony do rozwiązania niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym, z dniem zawarcia przez Emitenta umowy z innym podmiotem w celu pełnienia przez ten podmiot funkcji administratora zabezpieczenia w miejsce Administratora Zabezpieczenia, zgodnie z Memorandum Informacyjnym, w żadnym razie nie później jednak, niż po upływie dwóch miesięcy od bezskutecznego upływu wyznaczonego Emitentowi terminu na usunięcie naruszeń.
- 10.2. W wypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Administratora Zabezpieczenia któregośkolwiek z istotnych zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy, a to pomimo pisemnego wezwania i wyznaczenia Administratorowi dodatkowego, 7-dniowego terminu na usunięcie naruszeń, Emitent będzie uprawniony do rozwiązania niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym z dniem ustanowienia przez Emitenta, na podstawie zawartej przez niego umowy z innym podmiotem, administratora zabezpieczenia w miejsce Administratora, zgodnie z Memorandum Informacyjnym, w żadnym razie nie później jednak, niż po upływie dwóch miesięcy od bezskutecznego upływu wyznaczonego Administratorowi terminu na usunięcie naruszeń.



---

*Umowa o pełnienie funkcji administratora zabezpieczenia*

---

- 10.3. W przypadku wypowiedzenia Umowy przez którąkolwiek ze Stron Strony zobowiązują się współdziałać ze sobą w niezbędnym zakresie, tak aby niezwłocznie i w sposób prawidłowy, ze szczególnym uwzględnieniem interesów obligatariuszy Obligacji Programowych, Administrator Zabezpieczenia przekazał obowiązki administratora zabezpieczeń nowemu administratorowi zabezpieczenia, w tym również, aby zostały przekazane takiemu podmiotowi wszelkie niezbędne dokumenty i informacje związane z Poręczycielem oraz Programem, przy czym wynagrodzenie Administratora Zabezpieczenia za powyższe czynności zostanie wyliczone w oparciu o postanowienia ust 9.1 lit. d) powyżej.
- 10.4. Niniejsza Umowa wygasa w wypadku niedojścia emisji Obligacji do skutku. W takiej sytuacji Administratorowi przysługuje wynagrodzenie za wykonane czynności obliczone w oparciu o stawkę wskazaną w ust. 9.1. lit. d).

**§ 11. ODPOWIEDZIALNOŚĆ ADMINISTRATORA**

Administrator Zabezpieczenia nie ponosi odpowiedzialności wobec obligatariuszy Obligacji Programowych, za jakąkolwiek szkodę, pozostającą w związku lub wywołaną działaniem lub zaniechaniem Emitenta lub Poręczyciela, w szczególności wynikającą ze złożenia przez Emitenta w niniejszej Umowie oświadczeń niezgodnych z rzeczywistością bądź niezłożenia przez niego oświadczeń o stanach lub zdarzeniach, mających lub mogących mieć wpływ na prawidłową realizację niniejszej Umowy, w tym należyte zabezpieczenie interesów obligatariuszy Obligacji Programowych.

**§ 12. OBOWIĄZYWANIE UMOWY**

- 12.1. Z zachowaniem postanowień § 11, niniejsza Umowa wchodzi w życie z chwilą jej podpisania przez każdą ze Stron i wygasa z chwilą wyrejestrowania z KDPW wszystkich Obligacji Programowych.
- 12.2. W przypadku stwierdzenia, że którekolwiek z postanowień Umowy jest z mocy prawa nieważne lub bezskuteczne, okoliczność ta nie będzie miała wpływu na ważność i skuteczność pozostałych postanowień, chyba że z okoliczności wynikać będzie w sposób oczywisty, że bez postanowień nieważnych lub bezskutecznych, Umowa nie zostałaby zawarta.
- 12.3. W sytuacji, o której mowa w pkt 12.2. Strony zobowiązane będą zawrzeć aneks do Umowy, w którym sformułują postanowienia zastępcze, których cel gospodarczy i ekonomiczny będzie równoważny lub maksymalnie zbliżony do celu postanowień nieważnych lub bezskutecznych.
- 12.4. Jeżeli z okoliczności wynikać będzie w sposób oczywisty, że bez postanowień nieważnych lub bezskutecznych Umowa nie zostałaby zawarta, Strony zobowiązane będą niezwłocznie przystąpić do negocjacji zmierzających do zawarcia nowej umowy, której cel gospodarczy i ekonomiczny będzie równoważny lub maksymalnie zbliżony do celu Umowy. Do czasu zakończenia negocjacji, o których mowa w zdaniu poprzednim, Strony zobowiązane będą do realizacji obowiązków przewidzianych w Umowie w takim zakresie, w jakim nie będzie to sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa oraz słusznymi interesami Stron.

**§ 13. ZAWIADOMIENIA**

- 13.1. Wszelkie zawiadomienia i oświadczenia składane przez Strony w związku z wykonywaniem postanowień Umowy, będą co do zasady składane w formie pisemnej osobiście lub przesyłane do drugiej Strony pocztą poleconą lub poprzez kuriera lub za pośrednictwem poczty elektronicznej (dla Emitenta: [Boguslaw.Wieczorek@oliviacentre.com](mailto:Boguslaw.Wieczorek@oliviacentre.com) lub [Krzysztof.Rackos@oliviacentre.com](mailto:Krzysztof.Rackos@oliviacentre.com) a dla Administratora Zabezpieczenia [Kacper.Kudlek@gww.pl](mailto:Kacper.Kudlek@gww.pl) lub [Marek.Szymanek@gww.pl](mailto:Marek.Szymanek@gww.pl)).

11/12

Umowa o pełnienie funkcji administratora zabezpieczenia

- 13.2. Zawiadomienia i oświadczenia, o których mowa powyżej, winny być kierowane na adresy wskazane w preambule niniejszej Umowy, lub na inny adres, które Strona wskaże, zawiadamiając o tym pisemnie drugą Stronę z 7-dniowym wyprzedzeniem. Niedochowanie obowiązku powiadomienia drugiej Strony o zmianie adresu powodować będzie, że korespondencja wysłana na adres dotychczasowy będzie uznawana za prawidłowo nadaną.
- 13.3. Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
- 13.4. Tytuły paragrafów mają wyłącznie charakter porządkowy i nie mogą mieć wpływu na interpretację treści Umowy.
- 13.5. Nieważność całości lub części któregokolwiek z postanowień tej Umowy nie wpływa na ważność pozostałych jej postanowień, z zastrzeżeniem postanowień art. 58 § 3 Kodeksu cywilnego. Postanowienia nieważne Strony zobowiązują się zastąpić właściwymi, zgodnymi z zamierzeniami gospodarczymi, które legły u podstaw niniejszej Umowy.
- 13.6. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami Umowy będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
- 13.7. Spory mogące wynikać przy wykonywaniu postanowień niniejszej Umowy Strony poddają rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego dla siedziby Administratora Zabezpieczenia.
- 13.8. Umowę sporządzono w 4 jednobrzmiących egzemplarzach – po jednym dla każdej ze Stron, jednym dla Agenta Emisji oraz jednym dla Poręczyciela.

**PODPISY:**

**ZA EMITENTA:**

Umowa o pełnienie funkcji administratora zabezpieczenia "OG" DED. GWW, Warszawa 16.04.2022

**RYSZARD PINKER**

*Ryszard Pinker*  
"OG" - Olivia Business Centre  
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
Spółka komandytowo-akcyjna  
ul. Betorego 16/1A, 80-251 Gdańsk  
NIP: 9671870234, REGON: 221940106

**KRZYSZTOF RAĆKOS**

*Krzysztof Raćkos*

**ZA ADMINISTRATORA:**

**KACPER KUDLEK**

*Kacper Kudlek*  
GWW Grynhoff i Partnerzy  
Radcowie Prawni i Doradcy  
Podatkowi sp. z o.o.  
ul. Dobra 40, 00-344 Warszawa  
NIP: 779-20-22-623, REGON: 031226810

## 3.6 Umowa Poręczenia

KANCELARIA NOTARIALNA  
Joanna Miller Notariusz  
80-254 Gdańsk ul. Partyzantów 8/109  
Tel. 508-180-282

WYPIS

REPERTORIUM A Nr 1973/2021

## AKT NOTARIALNY

Dnia piętnastego listopada dwa tysiące dwudziestego pierwszego roku (15-11-2021r.) w Kancelarii Notarialnej w Gdańsku przy ulicy Partyzantów 8 lok. 109, przede mną Joanną Miller notariuszem w Gdańsku, stawili się:

- 1) **Pan Ryszard Jan Pinker**, legitymujący się dowodem osobistym nr [REDACTED] ważnym do dnia 17.01.2022 r., PESEL [REDACTED] według oświadczenia zamieszkały: [REDACTED];
- 2) **Pan Bogusław Lech Wieczorek**, legitymujący się dowodem osobistym nr AXB332611 ważnym do dnia 13.09.2023 r., PESEL [REDACTED] według oświadczenia zamieszkały: 80-243 [REDACTED];

obaj działający w imieniu i na rzecz Tonsa Commercial REI N.V. z siedzibą w Rotterdamie, spółki prawa holenderskiego zarejestrowanej pod numerem 73088870 w Holandii, adres: Oslo 1, 2993LD Barendrecht, Niderlandy (dalej jako „Poręczyciel”), jako pełnomocnicy uprawnieni do jej łącznej reprezentacji, co potwierdza załączone do niniejszego aktu oświadczenie i pełnomocnictwo sporządzone dnia drugiego listopada dwa tysiące dwudziestego pierwszego roku (2.11.2021) w Kancelarii Notarialnej w Gdańsku przy ulicy Grunwaldzkiej 102, przed notariuszem Grażyną Wojtowicz, za Rep. A nr 9949/2021, zwani dalej „Stawającymi” lub „Przedstawicielami Poręczyciela”. Tożsamość Stawających ustaliłam na podstawie dowodów osobistych, których serie i numery wypisano wyżej.

## PORĘCZENIE

## § 1.

Przedstawiciele Poręczyciela w imieniu Poręczyciela oświadczają, że:

1. spółka „OG” – Olivia Business Centre Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo – akcyjna z siedzibą w Gdańsku, ul. Batorego nr 16A lok. 1A, 80-251 Gdańsk, wpisana do rejestru przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000473233, NIP: 9571070234, REGON: 221940108 (dalej jako „Emitent”), wyemituje do dnia 31 grudnia 2022 r. w ramach programu i za pośrednictwem Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie lub Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie nie więcej niż 150.000 (sto pięćdziesiąt tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda, o łącznej wartości nominalnej 150.000.000,00 zł (sto pięćdziesiąt milionów złotych), o terminie wykupu wynoszącym do 48 miesięcy liczonym od Dnia Przydziału Obligacji („Obligacje”).
2. Emitent zawarł w dniu 14 października 2021 r. ze spółką GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Sp. p. z siedzibą w Warszawie („Administrator Zabezpieczenia”) umowę administrowania zabezpieczeniami Obligacji, na podstawie której Administrator Zabezpieczenia będzie wykonywał we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy Obligacji prawa i obowiązki wierzyciela m.in. z tytułu



Poręczenia udzielanego przez Poręczyciela na zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy wynikających z Obligacji.-----

3. W celu umożliwienia uzyskania finansowania przez Emitenta, Poręczyciel zabezpieczy wiarytelności wynikające z Obligacji poprzez ustanowienie niniejszego poręczenia zgodnie z przepisami Tytułu XXXII Księgi trzeciej Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny.-----

## § 2.

Przedstawiciele Poręczyciela w imieniu Poręczyciela oświadczają, że:-----

1. Poręczyciel zapoznał się i w pełni akceptuje Umowę o pełnienie funkcji Administratora Zabezpieczenia z dnia 14 października 2021 roku.-----
2. Poręczyciel zobowiązuje się względem Administratora Zabezpieczenia wykonać na każde żądanie Administratora Zabezpieczenia wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta, które będą wynikać z Obligacji, w tym w szczególności z tytułu Odsetek, Kwoty Wykupu, odsetek za opóźnienie w zapłacie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, do wysokości wynoszącej 150 % wartości nominalnej przydzielonych i nie umorzonych Obligacji, nie więcej jednak niż do wysokości 225.000.000,00 PLN (dwieście dwadzieścia pięć milionów złotych), na wypadek niespełnienia lub nienależytego spełnienia przez Emitenta zobowiązań wynikających z Obligacji („Poręczenie”).-----
3. Poręczyciel zobowiązuje się na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań przez Emitenta wynikających z Obligacji do spłaty tych należności w terminie 20 dni roboczych od daty otrzymania wezwania od Administratora Zabezpieczenia działającego w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy.-----
4. Niewykonanie przez Poręczyciela jego zobowiązań wynikających z niniejszego oświadczenia w terminie, skutkować będzie koniecznością zapłaty przez Poręczyciela, obok innych należności ubocznych, odsetek ustawowych za opóźnienie.-----
5. Poręczyciel zobowiązuje się do zwrotu na rzecz Administratora Zabezpieczenia wszelkich kosztów i wydatków związanych z dochodzeniem roszczeń objętych niniejszym Poręczeniem, które zostały poniesione przez Administratora Zabezpieczenia zgodnie z Umową o pełnienie funkcji Administratora Zabezpieczenia z dnia 14 października 2021 roku. Postanowienia pkt 1-4 powyżej stosuje się odpowiednio.-----
6. Poręczenie jest udzielone na okres od dnia 16 października 2021 roku do dnia 31 marca 2027 r., jednak nie dłużej niż do czasu spłaty wszelkich zobowiązań względem Obligatariuszy wynikających z Obligacji. Warunkiem dopuszczalności dochodzenia i egzekwowania roszczeń po 31 marca 2027 r. jest skierowanie do Emitenta wezwania, o którym mowa w pkt 3, przed 31 marca 2027 r. W takim wypadku poręczenie nie wygasa do czasu spłaty wszelkich zobowiązań względem Obligatariuszy wynikających z Obligacji stanowiących przedmiot takiego wezwania.-----
7. Poręczyciel potwierdza, iż zobowiązuje się do złożenia na rzecz Administratora Zabezpieczenia, do każdej emisji składającej się na program, oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do zobowiązań wynikających z niniejszego Poręczenia i wysokości wynikającej z danej emisji, w tym zobowiązania, o którym mowa w pkt 5 powyżej, do łącznej kwoty w ramach programu nie większej, niż 225.000.000,00 PLN

sz  
---  
zy  
nia  
t r.  
---  
---  
ora  
---  
na  
zne  
ek,  
h z  
ści  
nie  
ięć  
zez  
---  
nia  
w  
ora  
---  
go  
la,  
---  
nia  
rch  
nia  
14  
---  
rea  
em  
a i  
l, o  
asa  
i z  
---  
ora  
nie  
su  
a i  
t 5  
N

(dwieście dwadzieścia pięć milionów złotych), a Administrator Zabezpieczenia będzie mógł wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności każdemu takiemu aktowi w terminie odpowiadającym sześciu miesiącom od Dnia Wykupu Obligacji w danej emisji. Oświadczenie zostanie złożone, w przypadku każdej z emisji w ramach programu, nie później niż do dnia podjęcia przez Emitenta uchwały o przydziale Obligacji.-----

8. W przypadku braku spełnienia zobowiązań przez Poręczyciela, Administrator Zabezpieczenia będzie uprawniony zainicjować przed właściwym sądem postępowanie (postępowania) sądowe celem umożliwienia wszczęcia postępowania egzekucyjnego (obejmujące uzyskanie klauzuli wykonalności na akt notarialny lub uzyskanie jakiegokolwiek innego tytułu wykonawczego). Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone przez komornika lub inny właściwy organ w oparciu o przepisy części III Kodeksu postępowania cywilnego, bądź w oparciu o przepisy powszechnie obowiązujące w kraju, w którym prowadzona będzie egzekucja, w przypadku jej prowadzenia poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej.-----
9. W przypadku, gdy jakiegokolwiek podatki, dochodowe lub inne, będą należne od Obligatariuszy na podstawie prawa polskiego jedynie z powodu faktu otrzymania przez Obligatariuszy płatności z tytułu Poręczenia, a które nie byłyby należne w razie zapłaty analogicznych kwot płaconych Obligatariuszowi przez Emitenta, Poręczyciel dokona jednej z następujących czynności: (i) zapłaci takie kwoty (pomniejszone o wszelkie podatki, które byłyby płatne gdyby Obligatariusz otrzymał płatność od Emitenta z tytułu Obligacji), lub (ii) jeżeli Obligatariusz złoży pisemne oświadczenie, że Obligatariusz zapłacił takie kwoty i przedstawi dowód, że taka płatność została dokonana, wówczas Poręczyciel zapłaci takiemu Obligatariuszowi takie dodatkowe kwoty, które mogą być konieczne w celu pełnego zrekompensowania im tak zapłaconych podatków (pomniejszone o każdą kwotę podatku, jaka byłaby należna gdyby Obligatariusz otrzymał płatność od Emitenta z tytułu Obligacji).-----
10. Niniejsze Poręczenie (w szczególności wszelkie sprawy związane z odpowiedzialnością Poręczyciela za zobowiązania Emitenta, w tym dotyczące dochodzenia roszczeń Obligatariuszy od Poręczyciela) podlega prawu polskiemu i będzie interpretowane zgodnie z tym prawem. Wszelkie spory wynikające z niniejszego Poręczenia lub w związku z udzielonym Poręczeniem, będą kierowane do sądu właściwego dla siedziby Emitenta.-----
11. Terminy pisane wielką literą nie zdefiniowane w niniejszym dokumencie są zdefiniowane w warunkach emisji Obligacji z dnia 19 października 2021 roku. -----

### § 3.

Działając w imieniu i na rzecz Tonsa Commercial REI N.V. z siedzibą w Rotterdamie, spółki prawa holenderskiego zarejestrowanej pod numerem 73088870 w Holandii, ustanawiamy niniejszym pełnomocnika do doręczeń we wszelkich sprawach dotyczących lub związanych z wykonaniem niniejszego Poręczenia w osobie radcy prawnego Bogusława Wieczorka PESEL [REDACTED]. Wszelkie zawiadomienia wezwania lub inna korespondencja dotycząca lub związana z Poręczeniem w celu uznania ich za skutecznie doręczoną powinny być na adres Kancelaria Radcy Prawnego Bogusław Wieczorek, Al. Grunwaldzka 472C, 80-309 Gdańsk. Poręczyciel może ustanowić nowego pełnomocnika do doręczeń, z zastrzeżeniem uprzedniego zawiadomienia o tym zdarzeniu Administratora Zabezpieczenia na piśmie pod rygorem



nieważności, co nie stanowi zmiany niniejszego Poręczenia. Ustanowienie pełnomocnika do doręczeń nie wyłącza skutecznego kierowania wezwań lub innej korespondencji na rejestrowy adres siedziby Poręczyciela.-----

Przedstawiciele Poręczyciela w imieniu Poręczyciela oświadczają, że na złożenie oświadczenia objętego tym aktem nie jest wymagana jakakolwiek zgoda lub uchwała jakiegokolwiek organu Poręczyciela czy też podmiotu trzeciego.-----

§ 4.

Wypisy tego aktu można wydawać również Administratorowi Zabezpieczenia i **każdemu** Obligatariuszowi.-----

§ 5.

Koszty tego aktu ponosi Poręczyciel.-----

§ 6.

Stawający zapewniają, że nie zachodzą okoliczności uzasadniające unieważnienie ich dowodów osobistych, powołanych wyżej zgodnie z ustawą z dnia 6 sierpnia 2010 roku o dowodach osobistych (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 816 z późn. zm.).-----

§ 7.

Koszty tego aktu wynoszą:-----

a)	tytułem taksy notarialnej na podstawie §3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1473 z późn. zm.) w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej, kwotę:	2000,00zł
b)	tytułem taksy notarialnej na podstawie §12 rozporządzenia powołanego w poprzednim punkcie, za 2 wypisy niniejszego aktu notarialnego, co odnotowano pod oddzielnymi numerami w repertorium A, kwotę:	48,00zł
c)	tytułem podatku od towarów i usług (VAT) wg stawki 23% z art. 5 i 41 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 685 z późn. zm.) kwotę:	471,04 zł
RAZEM:		2519,04 zł

Akt został odczytany, przyjęty i podpisany

Oryginał aktu podpisali: Stawający i Joanna Miller - notariusz.-----

KANCELARIA NOTARIALNA  
JOANNA MILLER NOTARIUSZ W GDAŃSKU  
Gdańsk, ul. Partyzantów nr 8 lok. 109  
REPERTORIUM: A nr 1976/2021

Ja, niżej podpisana Joanna Miller - notariusz w Gdańsku wypis niniejszego aktu wydałam: Spółce.-----

Gdańsk, dnia piętnastego listopada dwa tysiące dwudziestego pierwszego roku (15-11-2021r.).-----



Joanna Miller  
NOTARIUSZ

## 3.7 Oświadczenie o poddaniu się egzekucji

KANCELARIA NOTARIALNA  
Joanna Miller Notariusz  
80-254 Gdańsk ul. Partyzantów 8/109  
Tel. 508-180-282

WYPIS

REPERTORIUM A Nr 2402/2021

## AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego dziewiątego grudnia dwa tysiące dwudziestego pierwszego roku (29-12-2021r.) w Kancelarii Notarialnej w Gdańsku przy ulicy Partyzantów 8 lok. 109, przede mną Joanną Miller notariuszem w Gdańsku, stawili się: -----

1) **Pan Ryszard Jan Pinker**, legitymujący się dowodem osobistym nr  
ważnym do dnia \_\_\_\_\_ r., PESEL \_\_\_\_\_, według oświadczenia  
zamieszkały: \_\_\_\_\_, ulica \_\_\_\_\_, -----

2) **Pan Bogusław Lech Wieczorek**, legitymujący się dowodem osobistym nr  
ważnym do dnia \_\_\_\_\_ r., PESEL \_\_\_\_\_, według  
oświadczenia zamieszkały: \_\_\_\_\_, ulica \_\_\_\_\_, -----

obaj działający w imieniu i na rzecz Tonsa Commercial REI N.V.  
z siedzibą w Rotterdamie, spółki prawa holenderskiego zarejestrowanej pod numerem  
73088870 w Holandii, adres: Oslo 1, 2993LD Barendrecht, Niderlandy (dalej jako  
„Poręczyciel”), jako pełnomocnicy uprawnieni do jej łącznej reprezentacji, co potwierdza  
załączone do niniejszego aktu oświadczenie i pełnomocnictwo sporządzone dnia drugiego  
listopada dwa tysiące dwudziestego pierwszego roku (2.11.2021) w Kancelarii Notarialnej w  
Gdańsku przy ulicy Grunwaldzkiej 102, przed notariuszem Grażyną Wojtowicz, za Rep. A nr  
9949/2021, zwani dalej „Stawającymi” lub „Przedstawicielami Poręczyciela”. -----  
Tożsamość Stawających ustaliłam na podstawie dowodów osobistych, których serie i numery  
wypisano wyżej. -----

## OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI

## § 1.

1. Przedstawiciele Poręczyciela w imieniu Poręczyciela oświadczają, że spółka „OG” – **Olivia Business Centre Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo – akcyjna** z siedzibą w Gdańsku, ul. Batorego nr 16A lok. 1A, 80-251 Gdańsk, wpisana do rejestru przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego,

- pod numerem KRS 0000473233, NIP: 9571070234, REGON: 221940108 (dalej jako „**Emitent**”), zamierza wyemitować w ramach programu emisji, do dnia 31 grudnia 2022 r. lub do dnia złożenia Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie lub Michael/Ström Dom Maklerski z siedzibą w Warszawie przez Emitenta oświadczenia o jego zamknięciu, za pośrednictwem Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie lub Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie, nie więcej niż 150.000 (sto pięćdziesiąt tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela, o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda, o łącznej wartości nominalnej 150.000.000,00 zł (sto pięćdziesiąt milionów złotych), o terminie wykupu wynoszącym każdorazowo do 48 miesięcy liczonych od dnia przydziału obligacji emitowanych w ramach poszczególnych emisji organizowanych w ramach programu („**Obligacje**”). -----
2. Emitent zawarł w dniu 14 października 2021 r. ze spółką GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Sp. p. z siedzibą w Warszawie („**Administrator Zabezpieczenia**”) umowę administrowania zabezpieczeniami Obligacji, na podstawie której Administrator Zabezpieczenia będzie wykonywał we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy Obligacji prawa i obowiązki wierzyciela m.in. z tytułu zabezpieczeń udzielanych przez Poręczyciela na zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy wynikających z Obligacji. -----
  3. W dniu 15 listopada 2021 roku Poręczyciel złożył oświadczenie, w formie aktu notarialnego, sporządzonego przez Joannę Miller, notariusza w Gdańsku, za repertorium A numer 1973/2021, na podstawie którego Poręczyciel zobowiązał się względem Administratora Zabezpieczenia wykonać na każde żądanie Administratora Zabezpieczenia wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta, które będą wynikać z Obligacji, w tym w szczególności z tytułu odsetek, kwoty wykupu, odsetek za opóźnienie w zapłacie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, do wysokości wynoszącej 150 % wartości nominalnej przydzielonych i nie umorzonych Obligacji, nie więcej jednak niż do wysokości **225.000.000,00 PLN** (dwieście dwadzieścia pięć milionów złotych), na wypadek niespełnienia lub nienależytego spełnienia przez Emitenta zobowiązań wynikających z Obligacji („**Poręczenie**”). -----
  4. Poręczyciel zobowiązał się na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań przez Emitenta wynikających z Obligacji do spłaty tych należności w terminie 20 dni roboczych od daty otrzymania wezwania od Administratora Zabezpieczenia działającego w imieniu własnym lecz na rachunek Obligatariuszy. -----

5.

6.

7.

8.

Przeds  
objęte  
Poręcz

1. F  
a

v  
o



ej jako  
ia 2022  
l/Ström  
knięciu,  
/ Ström  
dziesiąt  
n tysiąc  
dziesiąt  
niesiący  
i emisji  
-----  
artnerzy  
**istrator**  
dstawie  
lecz na  
z tytułu  
tariuszy  
-----  
nie aktu  
ertorium  
zględem  
istratora  
nikać z  
óznienie  
niężnych  
minalnej  
ysokości  
wypadek  
jących z  
-----  
ykonania  
żności w  
nistratora  
zy. ----

5. Niewykonanie przez Poręczyciela jego zobowiązań wynikających z Poręczenia w terminie, skutkować będzie koniecznością zapłaty przez Poręczyciela, obok innych należności ubocznych, odsetek ustawowych za opóźnienie. -----
6. Poręczyciel zobowiązał się ponadto do zwrotu na rzecz Administratora Zabezpieczenia wszelkich kosztów i wydatków związanych z dochodzeniem roszczeń objętych Poręczeniem, które zostały poniesione przez Administratora Zabezpieczenia zgodnie z Umową o pełnienie funkcji Administratora Zabezpieczenia z dnia 14 października 2021 roku. -----
7. Poręczenie zostało udzielone na okres od dnia 16 października 2021 roku do dnia 31 marca 2027 r., jednak nie dłużej niż do czasu spłaty wszelkich zobowiązań względem obligatariuszy wynikających z Obligacji. Warunkiem dopuszczalności dochodzenia i egzekwowania roszczeń po 31 marca 2027 r. jest skierowanie do Emitenta wezwania, o którym mowa w ust. 4 powyżej, przed 31 marca 2027 r. W takim wypadku Poręczenie nie wygasa do czasu spłaty wszelkich zobowiązań względem Obligatariuszy wynikających z Obligacji stanowiących przedmiot takiego wezwania. -----
8. Poręczyciel zobowiązał się do złożenia na rzecz Administratora Zabezpieczenia, oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt. 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do zobowiązań wynikających z Poręczenia do łącznej kwoty w ramach programu nie większej niż **225.000.000,00 PLN** (dwieście dwadzieścia pięć milionów złotych). -----

Przedstawiciele Poręczyciela w imieniu Poręczyciela oświadczają, że na złożenie oświadczenia objętego tym aktem nie jest wymagana jakakolwiek zgoda lub uchwała jakiegokolwiek organu Poręczyciela czy też podmiotu trzeciego. -----

## § 2.

1. Przedstawiciele Poręczyciela w imieniu Poręczyciela oświadczają, że: -----
    - a) w zakresie wszelkich obowiązków Emitenta wynikających z Obligacji, w szczególności: -----
      - wykupu Obligacji, -----
      - zapłaty odsetek od Obligacji, -----
      - zapłaty premii, -----
- w przypadkach i terminach wskazanych w poszczególnych warunkach emisji Obligacji, oraz -----

- b) w zakresie zwrotu na rzecz Administratora Zabezpieczenia nieuiszczonego przez Emitenta wynagrodzenia wynikającego z § 9.9.1. lit a) – d) Umowy o pełnienie funkcji Administratora Zabezpieczenia z dnia 14 października 2021 roku, w tym wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Administratora Zabezpieczenia w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta lub Poręczyciela zobowiązań pieniężnych z Obligacji, w tym z Poręczenia, -----  
każdorazowo wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie,-----  
**poddają Tonsa Commercial REI N.V. z siedzibą w Rotterdamie, spółka prawa holenderskiego zarejestrowaną pod numerem 73088870 w Holandii na rzecz Administratora Zabezpieczenia to jest spółki pod firmą GWW GRYNHOFF I PARTNERZY RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI** spółka partnerska z siedzibą w Warszawie wykonującego prawa i obowiązki we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy **egzekucji z całego majątku tej spółki, wprost z tego aktu notarialnego, w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. do kwoty 225.000.000,00 (dwieście dwadzieścia pięć milionów 00/100) złotych, -----**
2. Przedstawiciele Poręczyciela w imieniu Poręczyciela oświadczają, że Administrator Zabezpieczenia jest uprawniony do wszczęcia i prowadzenia egzekucji przeciwko Poręczycielowi, do kwoty wskazanej w ust. 1 powyżej, w stosunku do całości lub dowolnej części należności, przy czym, jeżeli Administrator Zabezpieczenia zdecyduje się dochodzić należności częściami, wówczas w odniesieniu do każdej części należności może prowadzić egzekucję niezależnie na podstawie niniejszego aktu, jeśli Poręczyciel opóźni się w zapłacie całości lub części kwoty, o której mowa w ust. 1 powyżej.-----
3. Przedstawiciele Poręczyciela w imieniu Poręczyciela oświadczają, że Administrator Zabezpieczenia może wystąpić wielokrotnie o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi notarialnemu w **terminie do dnia 31 marca 2027 roku.**-----
4. Przedstawiciele Poręczyciela w imieniu Poręczyciela oświadczają, że zdarzeniami, od których uzależnione jest wykonanie obowiązku wskazanego w ust. 1 powyżej, są następujące zdarzenia, które winny być spełnione łącznie: -----
- a) nadanie przez Administratora Zabezpieczenia wezwania Poręczyciela (na adres pełnomocnika do doręczeń, którym na dzień udzielenia Poręczenia jest radca prawny Bogusław Wieczorek - Kancelaria Radcy Prawnego Bogusław Wieczorek, ul. Grunwaldzka 472C, 80-309 Gdańsk, lub na adres Poręczyciela wskazany we wstępie niniejszego aktu – wedle wyboru Administratora Zabezpieczenia) do zapłaty zaległych kwot, o których mowa ust. 1 powyżej w terminie 20 (dwudziestu) dni



przez  
ienie  
tym  
enia  
ciela  
-----  
-----  
awa  
zcz  
OFF  
ółka  
nym  
rost  
0,00  
-----  
rator  
wko  
lub  
duje  
ości  
ciel  
-----  
rator  
emu  
-----  
, od  
, są  
-----  
dres  
wny  
, ul.  
ępie  
łaty  
dni



roboczych od dnia doręczenia Poręczycielowi takiego wezwania, ze wskazaniem wysokości tych kwot i numeru rachunku bankowego Administratora Zabezpieczenia, na który powinna nastąpić płatność, przy czym wezwanie powinno mieć formę pisemną z podpisem notarialnie poświadczonym i zostanie skierowane do Poręczyciela (na adres pełnomocnika do doręczeń, którym na dzień udzielenia Poręczenia jest radca prawny Bogusław Wieczorek - Kancelaria Radcy Prawnego Bogusław Wieczorek, ul. Grunwaldzka 472C, 80-309 Gdańsk, lub na adres Poręczyciela wskazany we wstępie niniejszego aktu – wedle wyboru Administratora Zabezpieczenia) pocztą za pocztowym potwierdzeniem nadania,-----  
dowodem nadania, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, będzie pocztowe potwierdzenie nadania przesyłki poleconej w rozumieniu art. 3 i 17 ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe na adres Kancelaria Radcy Prawnego Bogusław Wieczorek, ul. Grunwaldzka 472C, 80-309 Gdańsk (lub na adres innego pełnomocnika do doręczeń ustanowionego przez Poręczyciela na zasadach wskazanych w Poręczeniu), przy czym – na potrzeby obliczenia terminu, o którym mowa w pkt b) poniżej – doręczenie uznaje się za dokonane po upływie 10 (dziesięciu) dni roboczych od dnia nadania takiej przesyłki poleconej. -----  
b) sporządzenie przez Administratora Zabezpieczenia oświadczenia z podpisem notarialnie lub urzędowo poświadczonym o bezskutecznym upływie terminu zapłaty przez Poręczyciela należności wskazanych w wezwaniu, o którym mowa w lit. a) powyżej, na rachunek bankowy Administratora Zabezpieczenia wskazany w wezwaniu. -----  
c) sporządzenie przez Administratora Zabezpieczenia oświadczenia z podpisem notarialnie lub urzędowo poświadczonym o niewykonaniu przez Emitenta, do dnia złożenia oświadczenia, zobowiązania objętego wezwaniem do zapłaty wskazanym w lit. a). -----

#### § 4.

Notariusz poinformował Stawających o treści art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. i art. 786 § 1 k.p.c.-----

#### § 5.

Wypisy tego aktu można wydawać również Administratorowi Zabezpieczenia i **każdemu** Obligatariuszowi.-----

#### § 6.

Koszty tego aktu ponosi Emitent.-----

#### § 7.

Stawający zapewniają, że nie zachodzą okoliczności uzasadniające unieważnienie ich dowodów osobistych, powołanego wyżej zgodnie z ustawą z dnia 6 sierpnia 2010 roku o dowodach osobistych (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 816 z późn. zm.). -----

**§ 8.**

Koszty tego aktu wynoszą:-----

a)	tytułem taksy notarialnej na podstawie §3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1473 z późn. zm.) w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej, kwotę:	2500,00zł
b)	tytułem taksy notarialnej na podstawie §12 rozporządzenia powołanego w poprzednim punkcie, za 2 wypisy niniejszego aktu notarialnego, co odnotowano pod oddzielnymi numerami w repertorium A, kwotę:	72,00zł
c)	tytułem podatku od towarów i usług (VAT) wg stawki 23% z art. 5 i 41 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 685 z późn. zm.) kwotę:	591,56 zł
RAZEM:		3163,56 zł

**Akt został odczytany, przyjęty i podpisany.**

Oryginał aktu podpisali: Stawający i Joanna Miller - notariusz. -----

**KANCELARIA NOTARIALNA  
JOANNA MILLER NOTARIUSZ W GDAŃSKU  
Gdańsk, ul. Partyzantów nr 8 lok. 109  
REPERTORIUM: A nr 2403/2021**

Ja, niżej podpisana **Joanna Miller - notariusz w Gdańsku** wypis niniejszego aktu wydałam:  
Spółce. -----

Gdańsk, dnia dwudziestego dziewiątego grudnia dwa tysiące dwudziestego pierwszego roku  
(29-12-2021r.). -----



Joanna Miller  
*Miller*  
NOTARIUSZ



### 3.8 Odpis z niderlandzkiego rejestru działalności gospodarczej Poręczyciela wraz z tłumaczeniem na język polski



#### Uittreksel Handelsregister Kamer van Koophandel®

**KvK-nummer** 73088870

**Pagina** 1 (van 2)

De onderneming / organisatie wil niet dat haar adresgegevens worden gebruikt voor ongevraagde postreclame en verkoop aan de deur.

##### Rechtspersoon

RSIN	859349780
Rechtsvorm	Naamloze Vennootschap
Statutaire naam	Tonsa Commercial REI N.V.
Statutaire zetel	Rotterdam
Eerste inschrijving handelsregister	13-11-2018
Datum akte van oprichting	13-11-2018
Datum akte laatste statutenwijziging	21-04-2021
Maatschappelijk kapitaal	EUR 226.670.800,00
Geplaatst kapitaal	EUR 188.009.900,00
Gestort kapitaal	EUR 188.009.900,00
Deponering jaarstuk	De jaarrekening over boekjaar 2022 is gedeponeerd op 07-06-2023.

##### Onderneming

Handelsnaam	Tonsa Commercial REI N.V.
Startdatum onderneming	13-11-2018 (datum registratie: 13-11-2018)
Activiteiten	SBI-code: 6420 - Financiële holdings
Werkzame personen	0

##### Vestiging

Vestigingsnummer	000041158261
Handelsnaam	Tonsa Commercial REI N.V.
Bezoekadres	Oslo 1, 2993LD Barendrecht
Telefoonnummer	1103110044
Datum vestiging	13-11-2018 (datum registratie: 13-11-2018)
Activiteiten	SBI-code: 6420 - Financiële holdings
	Houdster- en financieringsmaatschappij.
Werkzame personen	0

##### Enig aandeelhouder

Naam	Tonsa SCA SICAV RAIF
Bezoekadres	2 Place de Strasbourg, 2652 Luxemburg, Luxemburg
Ingeschreven in	Registre de Commerce et des sociétés

##### WAARMERK KAMER VAN KOOPHANDEL®

Dit uittreksel is gewaarmerkt met een elektronische zegel en is een officieel bewijs van inschrijving in het Handelsregister. In Adobe Reader kunt u de elektronische zegel bovenin het scherm controleren. Meer informatie hierover vindt u op [www.kvk.nl/egd](http://www.kvk.nl/egd). De Kamer van Koophandel adviseert dit uittreksel alleen digitaal te gebruiken zodat de integriteit van het document gewaarborgd en de elektronische zegel verifieerbaar blijft.

2023-07-05 09:00:58



## Uittreksel Handelsregister

### Kamer van Koophandel®

**KvK-nummer** 73088870

**Pagina** 2 (van 2)

Luxemburg, Luxemburg  
 onder nummer B211425  
 Enig aandeelhouder sedert 20-01-2022 (datum registratie: 01-02-2022)

#### Bestuurders

Naam Grabski, Maciej  
 Geboortedatum 27-10-1968  
 Datum in functie 13-11-2018 (datum registratie: 13-11-2018)  
 Titel Directeur A  
 Bevoegdheid Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Naam Luksenburg, David  
 Geboortedatum 28-01-1981  
 Datum in functie 13-11-2018 (datum registratie: 13-11-2018)  
 Titel Directeur B  
 Bevoegdheid Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Naam Leininger, Markus Josef  
 Geboortedatum 08-01-1966  
 Datum in functie 21-04-2021 (datum registratie: 03-05-2021)  
 Titel Directeur B  
 Bevoegdheid Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Naam Missaar, Jeroen Edwin  
 Geboortedatum 18-09-1967  
 Datum in functie 01-09-2021 (datum registratie: 01-09-2021)  
 Titel Director B - Director Legal Affairs  
 Bevoegdheid Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Uittreksel is vervaardigd op 05-07-2023 om 09.00 uur.

**WAARMERK**  
 KAMER VAN KOOPHANDEL®

Dit uittreksel is gewaarmerkt met een elektronische zegel en is een officieel bewijs van inschrijving in het Handelsregister. In Adobe Reader kunt u de elektronische zegel bovenin het scherm controleren. Meer informatie hierover vindt u op [www.kvk.nl/egd](http://www.kvk.nl/egd). De Kamer van Koophandel adviseert dit uittreksel alleen digitaal te gebruiken zodat de integriteit van het document gewaarborgd en de elektronische zegel verifieerbaar blijft.

2023-07-05 09:00:58



\* Uwierzytelnione tłumaczenie z języka niderlandzkiego \*

[strona dokumentu 1 z 2]

[logo:]

**KVK** [Izba Handlowa]

**Wyciąg z Rejestru Handlowego  
Izby Handlowej®**

**Nr [wpisu] w Izbie Handl. 73088870**

**Strona 1 (z 2)**

Przedsiębiorstwo / organizacja nie chce, aby jego / jej dane adresowe były wykorzystywane do niezamawianej reklamy przesyłanej pocztą i sprzedaży bezpośredniej.

**Osoba prawna**

RSIN [NIP osoby prawnej]	859349780
Forma prawna	Spółka akcyjna
Statutowa nazwa	Tonsa Commercial REI N.V. [Tonsa Commercial REI S.A.]
Statutowa siedziba	Rotterdam
Pierwszy wpis do rejestru handlowego	13-11-2018
Data aktu założycielskiego	13-11-2018
Data aktu ostatniej zmiany statutu	21-04-2021
Kapitał zakładowy	EUR 226.670.800,00
Kapitał wyemitowany	EUR 188.009.900,00
Kapitał wpłacony	EUR 188.009.900,00
Zdeponowany dokument roczny	Roczne sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2022 zostało zdeponowane dnia 07-06-2023.

## Przedsiębiorstwo

Nazwa handlowa	Tonsa Commercial REI N.V. [ <i>Tonsa Commercial REI S.A.</i> ]
Data rozpoczęcia działalności przedsiębiorstwa	13-11-2018 (data zarejestrowania: 13-11-2018)
Działalność	Kod SBI: 6420 - Holdingi finansowe [ <i>SBI - Standardowa Klasyfikacja Działalności</i> ]
Pracujących osób	0

Nr 368/07/2023 A



- 1/3 -

**BIURO TŁUMACZEŃ  
TRANSLUKTA**  
ul. Miłkiewicza 1, 80-809 Gdańsk  
tel./faks (058) 324 38 26  
tel. kom. 0 664 932 141



#### Siedziba

Numer siedziby 000041158261  
 Nazwa handlowa Tonsa Commercial REI N.V. [Tonsa Commercial REI S.A.]  
 Adres dla odwiedzających Oslo 1, 2993LD Barendrecht  
 Numer telefonu 1103110044  
 Data utworzenia siedziby 13-11-2018 (data zarejestrowania: 13-11-2018)  
 Działalność Kod SBI: 6420 - Holdingi finansowe  
 Spółka holdingowa i finansująca.  
 Pracujących osób 0

#### Jedyny akcjonariusz

Nazwa Tonsa SCA SICAV RAIF  
 Adres dla odwiedzających 2 Place de Strasbourg, 2652 Luksemburg, Luksemburg  
 Wpis w Registre de Commerce et des sociétés

#### UWIERZYTELNIENIE IZBA HANDLOWA®

Niniejszy wyciąg jest uwierzytelniony elektronicznym podpisem i jest oficjalnym dowodem wpisu w Rejestrze Handlowym. W Adobe mogą Państwo skontrolować ten podpis na górze ekranu. Więcej informacji na ten temat znajdują Państwo na [www.kvk.nl/egd](http://www.kvk.nl/egd). Izba Handlowa radzi, aby posługiwać się tym wyciągiem jedynie w formie elektronicznej tak, aby zagwarantowana była integralność tego dokumentu, a podpis pozostał możliwy do zweryfikowania.

2023-07-05 09:00:58

[logo:]

[strona dokumentu 2 z 2]

**KVK** [Izba Handlowa]

#### Wyciąg z Rejestru Handlowego Izby Handlowej®

Nr [wpisu] w Izbie Handl. 73088870

Strona 2 (z 2)

Luksemburg, Luksemburg  
pod numerem B211425

Jedyny akcjonariusz od 20-01-2022 (data zarejestrowania: 01-02-2022)

Nr 368/07/2023 A

- 2/3 -



#### Członkowie zarządu

Nazwisko	Grabski, Maciej
Data urodzenia	27-10-1968
Data objęcia funkcji	13-11-2018 (data zarejestrowania: 13-11-2018)
Tytuł	Dyrektor A
Uprawnienia	Wspólnie uprawniony (z innym(i) członkiem(-ami) zarządu, patrz: statut)
Nazwisko	Luksenburg, David
Data urodzenia	28-01-1981
Data objęcia funkcji	13-11-2018 (data zarejestrowania: 13-11-2018)
Tytuł	Dyrektor B
Uprawnienia	Wspólnie uprawniony (z innym(i) członkiem(-ami) zarządu, patrz: statut)
Nazwisko	Leininger, Markus Josef
Data urodzenia	08-01-1966
Data objęcia funkcji	21-04-2021 (data zarejestrowania: 03-05-2021)
Tytuł	Dyrektor B
Uprawnienia	Wspólnie uprawniony (z innym(i) członkiem(-ami) zarządu, patrz: statut)
Nazwisko	Missaar, Jeroen Edwin
Data urodzenia	18-09-1967
Data objęcia funkcji	01-09-2021 (data zarejestrowania: 01-09-2021)
Tytuł	Dyrektor B - Director Legal Affairs [Dyrektor ds. Prawnych]
Uprawnienia	Wspólnie uprawniony (z innym(i) członkiem(-ami) zarządu, patrz: statut)

Wyciąg został sporządzony dnia 05-07-2023 o godz. 09:00.

#### UWIERZYTELNIENIE IZBA HANDLOWA®

Niniejszy wyciąg jest uwierzytelniony elektronicznym podpisem i jest oficjalnym dowodem wpisu w Rejestrze Handlowym. W Adobe mogą Państwo skontrolować ten podpis na górze ekranu. Więcej informacji na ten temat znajdują Państwo na [www.kvk.nl/egd](http://www.kvk.nl/egd). Izba Handlowa radzi, aby posługiwać się tym wyciągiem jedynie w formie elektronicznej tak, aby zagwarantowana była integralność tego dokumentu, a podpis pozostał możliwy do zweryfikowania.

2023-07-05 09:00:58

Nr 368/07/2023 A z dnia 06.07.2023 r.

Powyższe tłumaczenie obejmuje 3 strony.

Poświadczam zgodność z oryginałem w języku niderlandzkim:

Tłumacz przysięgły języka niderlandzkiego i niemieckiego Magdalena Raczkowska

TŁUMACZ PRZYSIĘGŁY  
języka niderlandzkiego i niemieckiego  
**Magdalena Raczkowska**

tel. 880 573 444  
e-mail: [poldenid@gmail.com](mailto:poldenid@gmail.com)

Nr 368/07/2023 A



- 3/3 -

### 3.9 Uchwała w sprawie dokonania przydziału Obligacji

2610 Olivia\_Fin\_obligacje\_P\_uchwała przydziałowa

**Uchwała nr 01/10/2022**  
**Zarządu spółki pod firmą Olivia Fin**  
**spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku**  
**z dnia 26 października 2022 r.**  
**w sprawie dokonania przydziału obligacji serii P spółki pod firmą Olivia Fin**  
**spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna**

Działając jako jedyny członek Zarządu – Prezes Zarządu spółki pod firmą Olivia Fin spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku („Komplementariusz”), będącej jedynym komplementariuszem spółki pod firmą Olivia Fin spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Gdańsku, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000473233, („Emitent” lub „Spółka”), działając na podstawie:

- (i) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 872 ze zm.) („Ustawa o obligacjach”),
- (ii) Uchwały nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 19 października 2021 r. zmienionej uchwałą nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 10 maja 2022 r. oraz uchwałą nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 29 sierpnia 2022 r. w sprawie zgody na emisję przez Spółkę obligacji do łącznej kwoty 150.000.000,00 zł, w ramach programu składającego się z jednej lub wielu emisji w terminie do dnia 31 grudnia 2022 lub do dnia złożenia przez Spółkę oświadczenia o jego zamknięciu (zaprojektowanej przez notariusz Grażynę Wojtowicz, Rep. A 9682/2021 oraz 1212/2022), („Uchwała Emisyjna”),

oraz zgodnie z memorandum informacyjnym sporządzonym przez Emitenta 30 września 2022 r. (z późn. zm) w związku z ofertą publiczną 10 000 (dziesięć tysięcy) obligacji na okaziciela serii P Emitenta o jednostkowej wartości nominalnej 1.000,00 zł (słownie: tysiąc złotych 00/100) każda, emitowanych na podstawie art. 33 pkt 1 Ustawy o obligacjach, w trybie oferty prowadzonej na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a), b) lub 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 (Dz. Urz. UE L 168 z 30.06.2017, str. 12) („Obligacje”), podejmuje niniejszym uchwałą o następującej treści:

#### § 1

1. Zarząd Emitenta stwierdza dojście emisji Obligacji do skutku.
2. Zarząd Emitenta postanawia przydzielić łącznie 9 886 (słownie: dziewięć tysięcy osiemset osiemdziesiąt sześć) Obligacji o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc 00/100) każda, o łącznej wartości nominalnej 9 886 000,00 (słownie: dziewięć milionów osiemset osiemdziesiąt sześć tysięcy 00/100) złotych.
3. Wykaz inwestorów i liczba przydzielonych na ich rzecz Obligacji stanowi załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.
4. Do dnia zarejestrowania przydzielonych Obligacji w KDPW ewidencję, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1500 ze zm.), będzie prowadzić Noble Securities S.A.

#### § 2

Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia.

W imieniu Emitenta

2610 Olivia\_Fin\_obligacje\_P\_uchwała przydziałowa

\_\_\_\_\_  
Maciej Grabski  
Prezes Zarządu Komplementariusza  
(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

2610 Olivia\_Fin\_obligacje\_P\_uchwała przydziałowa

**Załącznik 1**

Do Uchwały Zarządu Olivia Fin spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna z dnia 26 października 2022 r. w sprawie przydziału obligacji serii P

L.p.	Nazwisko/ Nazwa	Imię	PESEL/REGON/KRS	Liczba przydzielonych obligacji w szt.	Wartość nominalna	Wielkość nominalna przydzielonych obligacji
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
21						
22						
23						
24						
25						

1

26						
27						
28						
29						
30						
31						
32						
33						
34						
35						
36						
37						
38						
39						
40						
41						
42						
43						
44						
45						
46						
47						
48						
49						
50						
51						
52						
53						

9886

26.10.2022 Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. przydzielono  
Dokument podpisany przez  
Maciej Grubka  
Data: 2022.10.26 15:46:40  
CEST

9 886 000,00 zł

W imieniu Olivia Fin spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna

2

### 3.10 Definicje i objaśnienia skrótów

„Administrator Referencyjnych”	Wskaźników	oznacza spółkę GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie, lub każdy inny podmiot, który ją zastąpi zgodnie z zasadami określonymi w Rozporządzeniu BMR;
„Administrator Zabezpieczenia”		oznacza spółkę pod firmą GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi sp. p., z siedzibą w Warszawie, pod adresem 00-344, ul. Dobra 40, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000541501, NIP 7792022623, REGON 631226810, pełniącą na podstawie umowy zawartej z Emitentem funkcję administratora zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach;
„Agent Emisji”		oznacza NS pełniący na podstawie umowy zawartej z Emitentem funkcję agenta emisji w rozumieniu art. 7a Ustawy o obrocie;
„Agent Platniczy”		oznacza podmiot pełniący funkcję agenta platniczego w rozumieniu Regulacji KDPW, w tym wykonujący czynności dotyczące ustaleń i obliczeń wysokości świadczeń z Obligacji, a także czynności polegające na przekazywaniu KDPW środków pieniężnych na potrzeby realizacji takich wypłat, którym na podstawie umowy zawartej z Emitentem jest NS;
„ASO Catalyst”, „ASO”		oznacza alternatywny system obrotu obligacjami komunalnymi i korporacyjnymi prowadzony i zarządzany przez GPW pod nazwą CATALYST;
„Bank Referencyjne”		oznacza Santander Bank Polska S.A., Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., Polska Kasa Opieki S.A., ING Bank Śląski S.A., mBank S.A. lub odpowiednio ich następcy prawni;
„Beneficjent Grupy”		oznacza Pana Macieja Grabskiego, posiadającego PESEL 68102705258;
„Dematerializacja w KDPW”		oznacza rejestrację Obligacji w KDPW w rozumieniu art. 8 ust. 2 Ustawy o Obligacjach oraz art. 5a ust. 1 Ustawy o Obrocie;
„Depozytariusz”		oznacza podmiot prowadzący Rachunek Obligacji, na którym zapisane zostaną Obligacje po ich Dematerializacji w KDPW;
„Dozwolone Rozporządzenie”		oznacza Rozporządzenie spełniające wszystkie z poniższych warunków: (i) dokonane przez Emitenta lub Poręczyciela lub Podmiot z Grupy Poręczyciela, (ii) następujące na warunkach rynkowych, (iii) w zamian za gotówkę lub inne aktywa (w tym także udziały lub akcje otrzymane w zamian za wnoszony aport), oraz (iv) środki otrzymane w zamian za takie Rozporządzenie są w dacie takiego Rozporządzenia przynajmniej równe wartości rynkowej składników majątkowych, będących przedmiotem Rozporządzenia;
„Dzień Emisji”		oznacza dzień, w którym Obligacje zostaną zapisane w Ewidencji, wskazany w pkt. 2.8.2. Warunków Emisji.;
„Dzień Płatności Odsetek” lub (w zależności od kontekstu)		oznaczają dni wskazane w pkt. 3.6 Warunków Emisji, w których wypłacane będą Kwoty Odsetek;
„Dni Płatności Odsetek”		
„Dzień Przydziału”		oznacza dzień podjęcia przez Emitenta uchwały o przydziale Obligacji, wskazany w pkt. 2.8.1. Warunków Emisji. Dzień Przydziału nie jest tożsamy z Dniem Emisji;
„Dzień Ustalenia Praw”		oznacza szósty Dzień Roboczy przed Dniem Wykupu, Dniem Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta lub odpowiednio Dniem Płatności Odsetek, a gdy taki dzień nie będzie mógł być Dniem Ustalenia Praw, inny ustalony zgodnie z Regulacjami KDPW najbliższy dzień przed Dniem Wykupu lub odpowiednio Dniem Płatności Odsetek w zakresie mającym zastosowanie do ustalenia podmiotów uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji;



„Dzień Ustalenia Odsetek”	oznacza dzień przypadający na cztery Dni Robocze przed rozpoczęciem Okresu Odsetkowego;
„Dzień Przedterminowego Wykupu”	oznacza odpowiednio Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta lub Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza;
„Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta	oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 7.3 Warunków Emisji;
„Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza”	oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 7.2 Warunków Emisji;
„Dzień Weryfikacji”	oznacza ostatni dzień kwartału kalendarzowego;
„Dzień Wykupu”	oznacza dzień wskazany w pkt. 2.10.2. Warunków Emisji, w którym Obligacje zostaną wykupione przez Emitenta zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji;
„Dzień Roboczy”	oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela oraz dni ustawowo wolne od pracy w rozumieniu ustawy z dnia 18 stycznia 1951 r. o dniach wolnych od pracy;
„Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań”	Oznacza termin ustalony zgodnie z pkt. 7.2.09 lit. a) Warunków Emisji
„Emitent”	oznacza spółkę pod firmą Olivia Fin z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Gdańsku pod adresem: 80-251 Gdańsk, ul. Batorego 16 lok.1A, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000473233, REGON: 221940108, NIP: 9571070234, o kapitale zakładowym wynoszącym na dzień sporządzenia Warunków Emisji 100 000,00 złotych (właconym w całości);
„Ewidencja”	oznacza ewidencję, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4 Ustawy o obrocie, prowadzoną dla Obligacji przez Agenta Emisji;
„Formularz Zapisu”	oznacza pisemne oświadczenie Inwestora w sprawie zapisu na Obligacje;
„Istotny Podmiot z Grupy Poręczyciela”	oznacza Podmiot z Grupy Poręczyciela którego aktywa stanowią >20% skonsolidowanych aktywów Poręczyciela;
„GPW”	oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie
„Grupa OBC”	oznacza podmioty będące pośrednio lub bezpośrednio większościami właścicielami Projektów OBC lub podmioty pośrednio lub bezpośrednio finansujące Projekty OBC oraz Tonsa, z wyłączeniem banków oraz obligatariuszy niepowiązanych z innymi podmiotami z Grupy OBC;
„Grupa Poręczyciela”	oznacza Poręczyciela oraz podmioty zależne od Poręczyciela w rozumieniu MSSF;
„Inwestor”	oznacza Obligatariusza lub podmiot, któremu zostało przekazane Memorandum Informacyjne;
„KDPW”	oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.;
„Kodeks Cywilny”	oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny;
„Komunikat Aktualizujący”	oznacza komunikat aktualizujący, o którym mowa w art. 52 ust. 2 Ustawy o Ofercie;
„Kwota Odsetek”	oznacza kwotę odsetek płatną przez Emitenta z tytułu Obligacji obliczaną i wypłacaną za pośrednictwem Agenta Płatniczego zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji Obligacji;
„Kwota Wykupu”	oznacza w odniesieniu do danej Obligacji kwotę należności głównej, tj. kwotę równą Wartości Nominalnej należną w Dniu Wykupu lub Dniu Przedterminowego Wykupu zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji Obligacji;

„Marża”	oznacza wartość wyrażoną w punktach procentowych, o jaką powiększona jest Stopa Bazowa na potrzeby ustalenia wysokości Oprocentowania Obligacji wskazana w pkt 3.1.2 Warunków Emisji;
„Memorandum Informacyjne”, „Memorandum”	oznacza memorandum informacyjne udostępnione w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 2 lit. d Rozporządzenia 2017/1129 w zw. z art. 38b ust. 1 Ustawy o Ofercie, sporządzone na podstawie Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 maja 2020 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać memorandum informacyjne (Dz.U. z 2020 r. poz. 1053), na podstawie którego Inwestorom proponuje się nabycie Obligacji, zawierający m. in. Warunki Emisji Obligacji;
„MSSF”	oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi interpretacje ogłoszone w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej;
„NS”, „Firma Inwestycyjna”	oznacza spółkę pod firmą Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, pod adresem: Rondo Ignacego Daszyńskiego 2C, 00-843 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 0000018651, posiadająca numer NIP 6760108427, REGON 350647408, o kapitale zakładowym wynoszącym na dzień sporządzenia Warunków Emisji 3.494.747,00 zł (właconym w całości);
„Obligacje”	oznacza instrumenty finansowe emitowane przez Emitenta zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji, będące obligacjami w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, opisane w pkt. 2 Warunków Emisji;
„Obligatariusz”	oznacza właściciela Obligacji tj.: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) w przypadku Obligacji zapisanych w Ewidencji: podmiot wskazany w Ewidencji jako właściciel Obligacji;</li> <li>(ii) w przypadku Dematerializacji Obligacji w KDPW: podmiot będący posiadaczem Rachunku Papierów Wartościowych, na którym są zapisane Obligacje lub – w odniesieniu do Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym – podmiot wskazany Depozytariuszowi przez posiadacza Rachunku Zbiorczego, jako właściciel Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym i działający w zakresie jakichkolwiek praw i obowiązków wynikających z niniejszych Warunków Emisji oraz Obligacji, za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego;</li> </ul>
„Oferta”	oznacza ofertę Obligacji prowadzoną na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a), b) lub d) Rozporządzenia 2017/1129 poprzez kierowanie Memorandum Informacyjnego do inwestorów kwalifikowanych, do nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129, lub inwestorów nabywających papiery wartościowe o łącznej wartości co najmniej 100 000,00 EUR, tj. w sposób, który stanowi publiczną ofertę papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu;
„Odsetki” „Oprocentowanie”	lub oznacza świadczenie Emitenta, o którym mowa w pkt. 3 Warunków Emisji;
„Okres Odsetkowy”	oznacza okres rozpoczynający się w Dniu Przydziału i kończący się w pierwszym Dniu Płatności Odsetek oraz każdy kolejny okres rozpoczynający się od danego Dnia Płatności Odsetek do kolejnego Dnia Płatności Odsetek, a ostatni Okres

		Odsetkowy kończyć się będzie w Dniu Wykupu lub odpowiednio w Dniu Przedterminowego Wykupu lub innym dniu, w którym zobowiązanie do płatności Kwoty Wykupu stanie się wymagalne;
„Podmiot z Grupy Poręczyciela”		oznacza podmiot wchodzący w skład Grupy Poręczyciela.
„Ordynacja Podatkowa”		Ordynacja Podatkowa z dnia 29 sierpnia 1997 r.
„Poręczyciel”		oznacza spółkę Tonsa Commercial REI N.V. z siedzibą w Rotterdamie, spółka prawa holenderskiego zarejestrowana pod numerem 73088870 w Holandii;
„Prawo Bankowe”		oznacza ustawę z dnia 27 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe;
„Prawo restrukturyzacyjne”		oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne
„Prawo upadłościowe”		oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe
„I Program”		oznacza wszystkie serie obligacji, wyemitowane za pośrednictwem NS przez Emitenta począwszy od dnia 16 grudnia 2019 r. do dnia 30 czerwca 2021 r. o łącznej wartości 100 000 000,00 zł,
„II Program”		oznacza wszystkie serie obligacji, wyemitowane za pośrednictwem NS lub Michael/Strom Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie przez Emitenta począwszy od dnia 19 października 2021 r. do dnia 31 grudnia 2022 r. do łącznej kwoty 150.000.000,00 zł, lub do dnia podjęcia przez Emitenta decyzji o jego zamknięciu;
„Projekty OBC”		oznacza nieruchomości stanowiące budynki biurowe o nazwach Olivia Gate, Olivia Point&Tower, Olivia Four, Olivia Six, Olivia Star, Olivia Seven (Olivia Prime A), Olivia Eight (Olivia Prime B) oraz Olivia Nine zlokalizowane w Gdańsku przy al. Grunwaldzkiej 472 oraz kolejne inwestycje w ramach projektu Olivia Business Centre, rozpoczęte do Dnia Wykupu Obligacji;
„Przedterminowy Wykup”		oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na warunkach określonych w pkt. 7 Warunków Emisji;
„Rachunek Obligacji”		oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
„Rachunek Papierów Wartościowych”		oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie, na którym zostały zapisane Obligacje;
„Rachunek Zbiorczy”		oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie, na którym zostały zapisane Obligacje;
„Rozporządzenie”		oznacza dokonanie w ramach pojedynczej transakcji, lub kilku powiązanych lub niepowiązanych transakcji, sprzedaży, darowizny, przeniesienia lub innego rozporządzenia składnikami majątkowymi, (przy czym nie dotyczy to obciążenia takich składników majątkowych w wyniku ustanawiania zabezpieczeń). Rozporządzeniem nie jest udzielona pożyczka, przy czym pod pojęciem pożyczki należy rozumieć także każdą inną niż umowa pożyczki formę finansowania o skutku ekonomicznym zbliżonym do umowy pożyczki;
„Rozporządzenie 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
„Regulacje Catalyst”		oznaczają obowiązujące regulaminy, uchwały, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez GPW określające zasady działania alternatywnego systemu obrotu Catalyst;
„Rozporządzenie 2017/1129”		oznacza 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 uchylecia dyrektywy 2003/71/WE;
„Spółki Projektowe”	oznacza spółki, w ramach których realizowane są Projekty OBC;
„Spółka Publiczna”	oznacza Poręczyciela lub inny podmiot będący pośrednio lub bezpośrednio właścicielem Projektu lub Projektów OBC, w sytuacji, gdy jego akcje zostaną wprowadzone do obrotu publicznego na rynku regulowanym w państwie Europejskiego Obszaru Gospodarczego;
„Statut”	oznacza statut spółki Emitenta;
„Stawka Korygująca (Spread)”	Oznacza działanie, które jest stosowane, aby ograniczyć ekonomiczne skutki, w odniesieniu do Obligacji, wynikające z zastąpienia Stopy Bazowej Wskaźnikiem Alternatywnym;
„Stopa Bazowa”	oznacza element bazowy oprocentowania Obligacji, o którym mowa w pkt. 3.1.3 Warunków Emisji, z zastrzeżeniem pkt 3.1.4 i pkt 3.1.5 Warunków Emisji;
„Strona internetowa Emitenta”	oznacza stronę internetową pod adresem <a href="http://ogobc.olivia.biz">http://ogobc.olivia.biz</a> lub każdą inną stronę internetową, która ją zastąpi w przypadku zaprzestania funkcjonowania;
„Tonsa”, „Tonsa Luksemburg”	oznacza Tonsa S.A. – SICAF-RAIF z siedzibą w Luksemburgu, spółka prawa luksemburskiego zarejestrowana pod numerem B211425 w Luksemburgu;
„Uchwała Emisyjna”	uchwała nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 19 października 2021 r., zmieniona uchwałą z dnia 10 maja 2022 roku;
„Ustawa AML”	oznacza Ustawę z dnia 1 marca 2018 r. o Przeciwdziałaniu Praniu Pieniędzy oraz Finansowaniu Terroryzmu;
„Ustawa o CIT”	Ustawa z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych;
„Ustawa o Obligacjach”	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;
„Ustawa o Obrocie”	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi;
„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;
„Ustawa o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych”	Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych;
„Ustawa o Podatku od Spadków i Darowizn”	Ustawa z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn;
„Ustawa o PIT”	Ustawa z dnia 26 lipca 1991 roku o podatku dochodowym od osób fizycznych;
„Wartość Nominalna”	oznacza wartość nominalną jednej Obligacji wskazaną w pkt. 2.4 Warunków Emisji;
„Warunki Emisji”	oznacza dokument zamieszczony w pkt. 3.4 Niniejszej Noty Informacyjnej wraz z wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami oraz Załącznikami, który stanowi warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach;
„Wskaźnik Alternatywny”	oznacza wskaźnik referencyjny ustalony zgodnie z zasadami opisanymi w pkt. 3.1.4 Warunków Emisji;
„Zadłużenie Finansowe”	oznacza każde oprocentowane zobowiązanie w szczególności wynikające z umowy pożyczki, kredytu, wystawienia weksla, emisji obligacji lub innych papierów dłużnych oraz zobowiązań do zapłaty wynikających z udzielonego poręczenia, gwarancji lub przystąpienia do długu;
„Zarząd”	oznacza zarząd Emitenta;
„Zgromadzenie Obligatariuszy”	oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji na podstawie art. 46 Ustawy o Obligacjach;
„zł”, „złoty” lub „PLN”	oznacza polski złoty, tj. oficjalny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o denominacji złotego.