

MEMORANDUM INFORMACYJNE



OLIVIA FIN SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W GDAŃSKU

sporządzone w związku z ofertą publiczną 11 500 (słownie: jedenaście tysięcy pięćset) obligacji na okaziciela serii S spółki Olivia Fin spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna o jednostkowej wartości nominalnej 1 000,00 zł (słownie: tysiąc złotych (00/100) każda oferowanych na podstawie art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie

PODSTAWOWE INFORMACJE DOTYCZĄCE INWESTYCJI				
RODZAJ INSTRUMENTU	OBLIGACJE	OCHRONA KAPITAŁU	WPLACONEGO	BRAK – ŚRODKI NIE SĄ OBJĘTE OCHRONĄ BFG ANI INNEGO SYSTEMU GWARANTOWANIA DEPOZYTÓW
OPROCENTOWANIE	ZMIENNE: WIBOR 3M + 6,0%	OKRES DO WYKUPU OBLIGACJI		3 LATA i 6 MIESIĘCY, Z MOŻLIWOŚCIĄ WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU NA ŻĄDANIE EMITENTA
DNI PŁATNOŚCI ODSETEK	13 LIPCA 2023 R., 13 PAŹDZIERNIKA 2023 R., 13 STYCZNIA 2024 R., 13 KWIEŹNIA 2024 R., 13 LIPCA 2024 R., 13 PAŹDZIERNIKA 2024 R., 13 STYCZNIA 2025 R., 13 KWIEŹNIA 2025 R., 13 LIPCA 2025 R., 13 PAŹDZIERNIKA 2025 R., 13 STYCZNIA 2026 R., 13 KWIEŹNIA 2026 R., 13 LIPCA 2026 R., 13 PAŹDZIERNIKA 2026 R.			
MOŹLIWOŚĆ PRZEDTERMINOWEGO WYKUPU NA ŹĄDANIE EMITENTA			ISTNIEJE, NA ZASADACH OPISANYCH W PKT. 8.3 WARUNKÓW EMISJI	
MOŹLIWOŚĆ PRZEDTERMINOWEGO WYKUPU NA ŹĄDANIE OBLIGATARIUSZA			ISTNIEJE, NA ZASADACH OPISANYCH W PKT. 8.2 WARUNKÓW EMISJI	
OBRÓT OBLIGACJAMI NA RYNKU WΤÓRNYM	EMITENT ZAMIERZA UBIEGAĆ SIĘ O WPROWADZENIE OBLIGACJI DO ASO CATALYST. NIE MA GWARANCJI, ŹE OBRÓT WΤÓRNY ZOSTANIE ZAPEWNIONY.			

Podmioty pośredniczące w ofercie:

**NOBLE
SECURITIES**
DOM MAKLEPSKI

MICHAEL/STRÖM
DOM MAKLEPSKI

W szczególności zwraca się uwagę nabywców obligacji na to, że obligacje nie są depozytami bankowymi i nie są objęte systemem gwarantowania depozytów. Ponadto, w przypadku niewypłacalności Emitenta spowodowanej pogorszeniem się jego sytuacji finansowej, w tym utraty płynności przez Emitenta, część lub całość zainwestowanego w obligacje kapitału może zostać utracona, jak również nabywcy obligacji mogą nie otrzymać świadczeń z obligacji przewidzianych w warunkach emisji obligacji. W związku z tymi ryzykami, przed inwestycją w obligacje inwestorzy powinni rozważyć, czy inwestycja w obligacje jest dla nich odpowiednia oraz czy ich portfel inwestycyjny jest należycie zdywersyfikowany. Zwraca się również uwagę inwestorów, że wycofanie się z inwestycji w obligacje przed upływem okresu na jaki zostały wyemitowane, czyli przed dniem ich wykupu, może być utrudnione lub niemożliwe z uwagi na brak obrotu na rynku wtórnym lub jego niską płynność, a cena sprzedaży zbywanej obligacji może różnić się od jej wartości nominalnej lub ceny nabycia.

DATA SPORZĄDZENIA MEMORANDUM INFORMACYJNEGO: 16 MARCA 2023 R.

1. WSTĘP

Niniejsze Memorandum informacyjne (dalej także jako „Memorandum”) zostało przygotowane w związku z ofertą publiczną 11 500 obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 1 000,00 zł („Obligacje”, „Obligacje Serii S”) każda spółki Olivia Fin spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. z siedzibą w Gdańsku.

Oferowanie papierów wartościowych odbywa się wyłącznie na warunkach i zgodnie z zasadami określonymi w Memorandum. Memorandum jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o papierach wartościowych, ich ofercie i Emitencie.

MEMORANDUM INFORMACYJNE

I. Dane Emitenta

Firma:	Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. (dawniej: „OG” – Olivia Business Centre Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.)
Siedziba:	Gdańsk
Adres siedziby:	Al. Grunwaldzka 472C/3. piętro, 80-309 Gdańsk
Adres korespondencyjny:	Al. Grunwaldzka 472C/3. piętro, 80-309 Gdańsk
Telefon:	+48 58 739 61 00
Strona internetowa:	http://ogobc.olivia.biz
Adres poczty elektronicznej:	biuro@oliviacentre.com

II. Dane oferującego

Nie występuje oferujący w rozumieniu art. 2 lit. i) Rozporządzenia 2017/1129.

III. Informacje o tym, czy dane o wyemitowanych przez emitenta obligacjach, wysokości zobowiązań emitenta z tytułu tych papierów wartościowych oraz stopniu ich realizacji zostały udostępnione do publicznej wiadomości przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

Emitent prawidłowo dokonał zgłoszenia do Rejestru zobowiązań emitentów prowadzonego przez KDPW danych o dotychczas wyemitowanych przez Emitenta obligacjach, wysokości zobowiązań wynikających z obligacji już wyemitowanych oraz stopniu ich realizacji. Powyższe informacje zostały udostępnione do publicznej wiadomości przez KDPW.

Obligatariusze oraz inne podmioty zainteresowane mają możliwość monitorowania bieżącego stanu zobowiązań Emitenta z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych po wejściu na, prowadzoną przez KDPW, stronę internetową rejestru zobowiązań emitentów. Rejestr zobowiązań dostępny jest pod adresem: <https://rze.info/>.

IV. Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji papierów wartościowych

Na podstawie niniejszego Memorandum Informacyjnego oferowanych jest do objęcia 11 500 (słownie: jedenaście tysięcy pięćset) obligacji zwykłych na okaziciela serii S spółki Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. o wartości nominalnej 1 000,00 (słownie: tysiąc 00/100) złotych każda i łącznej wartości nominalnej 11 500 000,00 (słownie: jedenaście milionów pięćset tysięcy 00/100) złotych.

V. Nazwa (firma), siedziba i adres podmiotu udzielającego zabezpieczenia (gwarantującego), ze wskazaniem zabezpieczenia

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

Obligacje zabezpieczone są Poręczeniem spółki Tonsa Commercial REI N.V. z siedzibą w Holandii. Podmiot ten został zarejestrowany w dniu 13 listopada 2018 r. w holenderskim rejestrze przedsiębiorców KVK pod numerem 73088870. Poręczyciel jest podmiotem, którego utworzenie nie wymagało uzyskania zezwolenia.

Obligacje wyemitowane w ramach III Programu, w tym Obligacje objęte niniejszym Memorandum, zostały zabezpieczone poprzez poręczenie ustanowione przez Poręczyciela w dniu 16 marca 2023 r.

W dniu 16 marca 2023 r. zostało ustanowione tytułem zabezpieczenia za wszelkie zobowiązania Emitenta z tytułu obligacji, które zostaną wyemitowane w ramach III 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 III Programu, nie więcej niż 225 000 000,00 zł (dwieście dwadzieścia pięć milionów 00/100) złotych zabezpieczenie w postaci umowy poręczenia w rozumieniu art. 876 – art. 887 Kodeksu Cywilnego, która to została zawarta przez Poręczyciela z Administratorem Zabezpieczenia (reprezentującym wierzycieli wobec Poręczyciela) działającym w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy zgodnie z art. 29 Ustawy o Obligacjach („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 grudnia 2029 r.

VI. Cena emisyjna (sprzedaży) oferowanych papierów wartościowych albo sposób jej ustalenia oraz tryb i termin udostępnienia ceny do publicznej wiadomości

Cena emisyjna Obligacji wynosi 1 000,00 (słownie: tysiąc 00/100) złotych za jedną Obligację.

VII. Określenie podstawy prawnej prowadzenia oferty publicznej na podstawie memorandum

Zgodnie z art. 37b ust. 1 Ustawy o ofercie publicznej, udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego, pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego, nie wymaga oferta publiczna papierów wartościowych, w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta lub oferującego na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 2 500 000 euro, i wraz z wpływami, które emitent lub oferujący zamierzał uzyskać z tytułu takich ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 2 500 000 euro.

Niniejsze Memorandum Informacyjne nie było zatwierdzane ani weryfikowane w żaden sposób przez Komisję Nadzoru Finansowego ani Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Biorąc pod uwagę średni kurs EUR opublikowany przez NBP na dzień ustalenia ceny emisyjnej Obligacji, tj. dzień zatwierdzenia przez Zarząd Emitenta Warunków Emisji, w wysokości 4,6978 PLN, zakładane wpływy brutto Emitenta na terytorium Unii Europejskiej liczone według ceny emisyjnej Obligacji stanowią mniej niż 2.500.000 EUR.

VIII. Wskazanie firm (nazwy) i siedziby firm inwestycyjnych, które będą pośredniczyć w ofercie papierów wartościowych objętych memorandum oraz gwarantów emisji

W ofercie Obligacji pośredniczyć będą firmy inwestycyjne: Noble Securities S.A. oraz Michael / Ström Dom Maklerski S.A.

Firma:	Noble Securities S.A.
Siedziba:	Warszawa
Adres siedziby:	Rondo Ignacego Daszyńskiego 2C, 00-843 Warszawa
Telefon:	+48 12 422 31 00
Faks:	+48 12 411 17 66
Strona internetowa:	www.noblesecurities.pl
Adres poczty elektronicznej:	biuro@noblesecurities.pl
Firma:	Michael / Ström Dom Maklerski S.A.
Siedziba:	Warszawa
Adres siedziby:	Al. Jerozolimskie 100, 00-807 Warszawa
Telefon:	+48 22 128 59 00
Faks:	+48 22 128 59 89
Strona internetowa:	www.michaelstrom.pl
Adres poczty elektronicznej:	kontakt@michaelstrom.pl

IX. Data ważności Memorandum oraz data, do której informacje aktualizujące Memorandum zostały uwzględnione w jego treści

Niniejsze Memorandum zostało opublikowane w dniu 17 marca 2023 roku. Termin ważności Memorandum rozpoczyna się z chwilą jego publikacji i kończy się z Dniem Emisji Obligacji, tj. z dniem zarejestrowania Obligacji w KDPW, lub z chwilą podania do publicznej wiadomości przez Emitenta informacji o odwołaniu oferty publicznej Obligacji przeprowadzanej na podstawie niniejszego Memorandum, a w każdym przypadku przypada z upływem 12 miesięcy od dnia sporządzenia Memorandum.

X. Tryb, w jakim informacje o zmianie danych zawartych w Memorandum, w okresie jego ważności, będą podawane do publicznej wiadomości

Zgodnie z art. 37b ust. 6 Ustawy o Ofercie, nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność odnoszące się do informacji zawartych w niniejszym Memorandum Informacyjnym, które mogą wpłynąć na ocenę Obligacji i które wystąpiły lub zostały zauważone w okresie między udostępnieniem Memorandum a zakończeniem okresu oferowania Obligacji, zostaną, bez zbędnej zwłoki, wskazane w suplemencie do Memorandum Informacyjnego oraz przekazane w sposób, w jaki Memorandum zostało udostępnione.

Zgodnie z art. 37b ust. 9 Ustawy o Ofercie, informacje powodujące zmianę treści udostępnionego do publicznej wiadomości memorandum informacyjnego lub suplementów do tego memorandum, w zakresie organizacji lub prowadzenia subskrypcji lub sprzedaży papierów wartościowych, niewymagającą udostępnienia suplementu do memorandum informacyjnego, emitent udostępni do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego, o którym mowa w art. 52 ust. 2 Ustawy o Ofercie, w sposób, w jaki Memorandum zostało udostępnione.

Spis treści

1.	WSTĘP	2
2.	CZYNNIKI RYZYKA	11
2.1	Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta, Poręczyciela oraz podmiotów z Grupy Poręczyciela	11
2.1.1	Ryzyko związane z charakterem Emitenta jako spółki specjalnego przeznaczenia	11
2.1.2	Ryzyko związane z utratą płynności finansowej Emitenta lub Grupy Poręczyciela	12
2.1.3	Ryzyko związane z refinansowaniem kredytów bankowych	12
2.1.4	Ryzyko związane ze wszczęciem postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego przez Emitenta	12
2.1.5	Ryzyko związane z oddziaływaniem pandemii na gospodarkę, Emitenta, Poręczyciela i Grupę Poręczyciela	14
2.1.6	Ryzyko związane z oddziaływaniem wojny na Ukrainie na gospodarkę, Emitenta, Poręczyciela i Grupę Poręczyciela	14
2.1.7	Ryzyko związane ze wzrostem liczby pustostanów oraz spadku stawek czynszu	14
2.1.8	Ryzyko zmiany cen sprzedawanych lokali mieszkalnych	15
2.1.9	Ryzyko związane z działalnością podmiotów konkurencyjnych	15
2.1.10	Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich	15
2.1.11	Ryzyko związane ze zdolnością kredytową nabywców lokali mieszkalnych	16
2.1.12	Ryzyko związane z wynajmem lokali mieszkalnych	16
2.1.13	Ryzyko związane z koncentracją prowadzonej działalności na jednym kompleksie biurowym	16
2.1.14	Ryzyko kredytowe najemców lokali biurowych lub usługowych	17
2.1.15	Ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy oraz zależnością podmiotów z Grupy Poręczyciela od wykonawców robót budowlanych i aranżacyjnych	17
2.1.16	Ryzyko kursowe i stóp procentowych	17
2.1.17	Ryzyko związane z finansowaniem przez Grupę Poręczyciela podmiotów spoza Grupy Poręczyciela	17
2.1.18	Ryzyko wynikające z opóźnień w pracach aranżacyjnych	18
2.1.19	Ryzyko związane z ochroną środowiska	18
2.1.20	Ryzyko związane z nieuzyskaniem Europejskiego Tytułu Egzekucyjnego	18
2.2	Czynniki ryzyka związane z otoczeniem makroekonomicznym i regulacyjnym	19
2.2.1	Ryzyko związane z czynnikami makroekonomicznymi	19
2.2.2	Ryzyko administracyjno-budowlane	19
2.2.3	Ryzyko związane z niestabilnością systemu prawnego, w tym podatkowego	19
2.3	Czynniki ryzyka związane z Obligacjami	20
2.3.1	Ryzyko kredytowe	20
2.3.2	Ryzyko braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji	20
2.3.3	Ryzyko związane z brakiem możliwości realizacji zobowiązań z tytułu Poręczenia przez Poręczyciela	20
2.3.4	Ryzyko związane ze zmianą Stopy Bazowej	21
2.3.5	Ryzyko stopy procentowej	22
2.3.6	Ryzyko związane z formą zabezpieczenia	22
2.3.7	Ryzyko związane z funkcjonowaniem Zgromadzenia Obligatariuszy i podejmowanymi decyzjami	23
2.3.8	Ryzyko przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta	23
2.3.9	Ryzyko przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza	23
2.3.10	Ryzyko niekorzystnej zmiany Warunków Emisji	23
2.3.11	Ryzyko związane z Administratorem Zabezpieczenia	24
2.3.12	Ryzyko podatkowe związane z obrotem Obligacjami	24
2.3.13	Ryzyko niewprowadzenia Obligacji do ASO i niedojścia emisji Obligacji do skutku	24
2.4	Czynniki ryzyka związane z ofertą Obligacji	25
2.4.1	Ryzyko zakazu rozpoczęcia Oferty lub wstrzymania Oferty	25
2.4.2	Ryzyko niedojścia emisji Obligacji do skutku lub odwołania oferty	25
2.4.3	Ryzyko nieprzydzielenia (braku alokacji) Obligacji Inwestorowi	25
2.4.4	Ryzyko związane z wpłatami na Obligacje	26

2.5	Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem Obligacji do ASO Catalyst.....	26
2.5.1	Ryzyko wstrzymania rozpoczęcia obrotu Obligacjami w alternatywnym systemie obrotu.....	26
2.5.2	Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami w alternatywnym systemie obrotu	26
2.5.3	Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu.....	27
2.5.4	Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności po wprowadzeniu Obligacji do ASO Catalyst.....	28
2.5.5	Ryzyko związane z możliwością nałożenia na Emitenta przez GPW kar regulaminowych.....	28
2.5.6	Ryzyko związane z karami administracyjnymi nakładanymi przez KNF.....	29
3.	OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAWARTE W MEMORANDUM	30
3.1	Emitent30	
3.2	Poręczyciel	31
3.3	Podmioty świadczące usługę oferowania	32
4.	DANE O EMISJI LUB SPRZEDAŻY	34
4.1.	Rodzaj, liczba oraz łączna wartość emitowanych papierów wartościowych z wyszczególnieniem rodzajów uprzywilejowania, ograniczeń co do przenoszenia praw z papierów wartościowych oraz zabezpieczeń lub świadczeń dodatkowych	34
4.1.1	Informacja o emitowanych papierach wartościowych	34
4.1.2	Uprzywilejowanie oraz zabezpieczenia i świadczenia dodatkowe związane z instrumentami finansowymi Emitenta	34
4.1.3	Ograniczenia co do przenoszenia praw z instrumentów finansowych Emitenta	35
4.2.	Określenie podstawy prawnej emisji papierów wartościowych, ze wskazaniem: a) organu lub osób uprawnionych do podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych, b) daty i formy podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych, z przytoczeniem jej treści	36
4.3.	Wskazanie praw i obowiązków z oferowanych papierów wartościowych, w tym wysokości oprocentowania, terminów, od których należy się oprocentowanie, terminów ustalania praw do oprocentowania i terminów wypłaty oprocentowania, terminów i zasad wykupu papierów wartościowych, zasad i sposobu realizacji praw z papierów wartościowych, w tym wypłaty świadczeń pieniężnych przez emitenta, podmiotów uczestniczących w realizacji praw z papierów wartościowych oraz zakresu ich odpowiedzialności wobec nabywców i emitenta oraz, w przypadku świadczeń pieniężnych, wskazanie waluty, w jakiej świadczenia te będą wypłacane	42
4.3.1	Wskazanie praw i obowiązków z oferowanych papierów wartościowych	42
4.3.2	Warunki wypłaty oprocentowania	43
4.3.3	Warunki wykupu Obligacji	47
4.3.4	Zasady i sposób realizacji praw z papierów wartościowych, w tym wypłaty świadczeń pieniężnych przez Emitenta	48
4.3.5	Podmioty uczestniczące w realizacji praw z papierów wartościowych oraz zakres ich odpowiedzialności wobec nabywców i Emitenta	48
4.4.	Określenie rodzaju, zakresu, formy i przedmiotu zabezpieczeń, jeżeli papiery wartościowe są zabezpieczone, a ponadto omówienie istotnych warunków zabezpieczenia	49
4.5.	Określenie innych praw wynikających z emitowanych lub sprzedawanych papierów wartościowych.....	50
4.6.	Informacje o Administratorze Zabezpieczenia ustanowionym w związku z emisją Obligacji	50
4.6.1	Nazwa (firma), siedziba, adres i numery telekomunikacyjne, sąd rejestrowy i numery rejestrów Administratora Zabezpieczenia	50
4.6.2	Wskazanie istotnych postanowień umowy z Administratorem Zabezpieczenia	50
4.6.3	Wskazanie obowiązków emitenta wobec Administratora Zabezpieczenia.....	51
4.6.4	Wskazanie obowiązków Administratora Zabezpieczenia wobec obligatariuszy, ze szczególnym uwzględnieniem działań podejmowanych przez tego administratora, w przypadku stwierdzenia naruszenia przez emitenta obowiązków wynikających z warunków emisji, a także w razie stwierdzenia, że sytuacja finansowa emitenta stwarza zagrożenie dla zdolności wykonywania przez niego obowiązków wobec obligatariuszy	51

4.7.	Szczegółowe informacje o pierwszeństwie w spłacie zobowiązań wynikających z papierów wartościowych przed innymi zobowiązaniami emitenta	52
4.8.	Informacje o warunkach i sytuacjach, w których emitent ma prawo albo jest zobowiązany do wcześniejszego wykupu papierów wartościowych, jak również informacje o sytuacjach i warunkach, po spełnieniu których posiadacz papieru wartościowego uzyska prawo do wcześniejszego wykupu papieru wartościowego przez emitenta	52
4.8.1	Natychmiastowy Wykup w przypadku likwidacji Emitenta zgodnie z art. 74 Ust. 5 Ustawy o Obligacjach	52
4.8.2	Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza	52
4.8.3	Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta	56
4.9.	Wskazanie źródeł pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych papierów wartościowych	57
4.10.	W przypadku gdy próg dojścia emisji do skutku jest określony – wskazanie tego progu	57
4.11.	Informacje dotyczące obligacji przychodowych	57
4.12.	Informacje dotyczące obligacji, z których zobowiązania mają zostać spłacone ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych obligacji	58
4.13.	Informacje o kosztach emisji i przeprowadzenia publicznej oferty papierów wartościowych	58
4.14.	Informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem papierami wartościowymi, w tym wskazanie płatnika podatku	58
4.15.	Wskazanie stron umów o gwarancję emisji oraz istotnych postanowień tych umów – w przypadku gdy emitent zawarł takie umowy	67
4.16.	Określenie zasad dystrybucji oferowanych papierów wartościowych	67
4.16.1	Wskazanie grupy inwestorów, do których kierowana jest Oferta	67
4.16.2	Termin otwarcia i zamknięcia subskrypcji	68
4.16.3	Wskazanie zasad, miejsc i terminów składania zapisów oraz terminu związania zapisem; działanie przez pełnomocnika	69
4.16.4	Wskazanie zasad, miejsc i terminów dokonywania wpłat oraz skutków prawnych niedokonania wpłaty w oznaczonym terminie lub wniesienia wpłaty niepełnej	71
4.16.5	Informacja o uprawnieniach zapisujących się osób do uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu wraz z warunkami, jakie muszą być spełnione, aby takie uchylenie było skuteczne	72
4.16.6	Termin i szczegółowe zasady emisji papierów wartościowych	72
4.16.7	Wskazanie zasad oraz terminów rozliczenia wpłat i zwrotu nadpłaconych kwot	73
4.16.8	Wskazanie przypadków, w których Oferta może nie dojść do skutku lub emitent może odstąpić od jej przeprowadzenia	73
4.16.9	Informacja dotycząca sposobu i formy ogłoszenia o dojściu lub niedojściu oferty do skutku oraz sposobie i terminie zwrotu wpłaconych kwot oraz odstąpieniu od przeprowadzenia oferty lub jej odwołaniu	73
4.17.	Wskazanie celów emisji papierów wartościowych, które mają być realizowane z uzyskanych wpływów z emisji, wraz ze wskazaniem planowanej wielkości wpływów, określeniem, jaka część tych wpływów będzie przeznaczona na każdy z wymienionych celów, oraz wskazanie, czy cele emisji mogą ulec zmianie	74
5.	DANE O EMITENCIE	75
5.1	Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz z numerami telefonu, adresem głównej strony internetowej i adresem poczty elektronicznej, identyfikatorem według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej	75
5.2	Wskazanie czasu trwania emitenta	75
5.3	Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony emitent	75
5.4	Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie do właściwego rejestru, a w przypadku gdy emitent jest podmiotem, którego utworzenie wymagało uzyskania zezwolenia – przedmiot i numer zezwolenia, ze wskazaniem organu, który je wydał	75
5.5	Krótki opis historii emitenta	75
5.6	Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych emitenta oraz zasad ich tworzenia	76

5.7	Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego	77
5.8	Wskazanie, na jakich rynkach papierów wartościowych są lub były notowane papiery wartościowe emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe	77
5.9	Informacje o ratingu przyznany emitentowi lub emitowanym przez niego papierom wartościowym	77
5.10	Informacje o wszczętych wobec emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym, ugodowym, arbitrażowym, egzekucyjnym lub likwidacyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności emitenta	77
5.11	Informacje o wszystkich innych postępowaniach przed organami administracji publicznej, postępowaniach sądowych lub arbitrażowych, w tym postępowaniach w toku, za okres obejmujący co najmniej 12 miesięcy, lub takich, które mogą wystąpić według wiedzy emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, albo mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową emitenta, albo stosowna informacja o braku takich postępowań	77
5.12	Zobowiązania emitenta, w szczególności kształtujące jego sytuację ekonomiczną i finansową, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych	78
5.13	Informacje o nietypowych zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w memorandum	79
5.14	Wskazanie istotnych zmian w sytuacji finansowej i majątkowej emitenta i jego grupy kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych zamieszczonych w niniejszym memorandum informacyjnym	83
5.15	Prognozy wyników finansowych	83
5.16	Informacje dotyczące osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo emitenta	83
5.17	Dane o strukturze akcjonariatu emitenta, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu, z uwzględnieniem podmiotów, o których mowa w art. 87 ust. 1 pkt 5 ustawy	85
5.18	Podstawowe informacje o działalności emitenta i jego grupy kapitałowej, ze wskazaniem w szczególności produktów, rynków zbytu, posiadanych istotnych zezwoleń i koncesji	85
5.19	Inne informacje dotyczące prowadzonej przez emitenta działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez emitenta jego zobowiązań z emitowanych papierów wartościowych	85
5.20	Splata zobowiązań z obligacji ze środków uzyskanych ze splaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych obligacji	86
6.	DANE O PODMIOTCIE UDZIELAJĄCYM ZABEZPIECZENIA	87
6.1	Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres podmiotu udzielającego zabezpieczenia wraz z numerami telekomunikacyjnymi (telefon, telefaks), adres głównej strony internetowej i adres poczty elektronicznej, identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej	87
6.2	Wskazanie czasu trwania udzielającego zabezpieczenia	87
6.3	Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony podmiot udzielający zabezpieczenia	87
6.4	Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie do właściwego rejestru, a w przypadku gdy podmiot udzielający zabezpieczenia jest podmiotem, którego utworzenie wymagało uzyskania zezwolenia – przedmiot i numer zezwolenia, ze wskazaniem organu, który je wydał	87
6.5	Krótki opis historii podmiotu udzielającego zabezpieczenia	87
6.6	Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych podmiotu udzielającego zabezpieczenia oraz zasad ich tworzenia	88
6.7	Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego	89
6.8	Wskazanie, na jakich rynkach papierów wartościowych są lub były notowane papiery wartościowe podmiotu udzielającego zabezpieczenia lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe	89
6.9	Informacje o ratingu przyznany podmiotowi udzielającego zabezpieczenia lub emitowanym przez niego papierom wartościowym	89
6.10	Informacje o wszczętych wobec podmiotu udzielającego zabezpieczenia postępowaniach: upadłościowym, układowym, ugodowym, arbitrażowym, egzekucyjnym lub likwidacyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności podmiotu udzielającego zabezpieczenia	89
6.11	Informacje o wszystkich innych postępowaniach przed organami administracji publicznej, postępowaniach sądowych lub arbitrażowych, w tym postępowaniach w toku, za okres obejmujący co najmniej 12 miesięcy, lub takich, które mogą wystąpić według wiedzy podmiotu udzielającego zabezpieczenia, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, albo mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową podmiotu udzielającego zabezpieczenia, albo stosowna informacja o braku takich postępowań	89

6.12	Zobowiązania podmiotu udzielającego zabezpieczenia, w szczególności kształtujące jego sytuację ekonomiczną i finansową, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych.....	90
6.13	Informacje o nietypowych zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w memorandum	90
6.14	Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji finansowej i majątkowej podmiotu udzielającego zabezpieczenia i jego grupy kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych zamieszczonych w niniejszym memorandum informacyjnym.....	90
6.15	Prognozy wyników finansowych podmiotu udzielającego zabezpieczenia.....	90
6.16	Informacje dotyczące osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo podmiotu udzielającego zabezpieczenia.....	90
6.17	Dane o strukturze akcjonariatu podmiotu udzielającego zabezpieczenia, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu, z uwzględnieniem podmiotów, o których mowa w art. 87 ust. 1 pkt 5 ustawy, wraz z informacjami o toczących się lub zakończonych w okresie ostatnich 2 lat postępowaniach cywilnych, karnych, administracyjnych i karnych skarbowych dotyczących osób fizycznych posiadających ponad 10% głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy emitenta, jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć znaczenie dla działalności emitenta	97
6.18	Podstawowe informacje o działalności gospodarczej Poręczyciela i jego grupy kapitałowej, ze wskazaniem w szczególności produktów, rynków zbytu, posiadanych istotnych zezwoleń i koncesji.....	97
6.18.1	Podstawowe informacje o projekcie Olivia Business Centre.....	97
6.18.2	Przewagi konkurencyjne projektu Olivia Business Centre	108
6.18.3	Otoczenie rynkowe.....	109
6.18.4	Rynek biurowy w Trójmieście.....	110
6.18.5	Rynek mieszkaniowy w Polsce	112
6.18.6	Wybrane dane finansowe Grupy Poręczyciela.....	114
6.18.7	Struktura organizacyjna Grupy.....	117
6.19	Inne informacje dotyczące prowadzonej przez podmiot udzielający zabezpieczenia działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez podmiot udzielający zabezpieczenia jego zobowiązań	118
6.20	Opis czynników ryzyka, które mogą mieć wpływ na zdolność podmiotu udzielającego zabezpieczenia (gwarantującego) do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań wynikających z udzielonego zabezpieczenia	118
6.21	Wskazanie wszystkich osób odpowiedzialnych za informacje o podmiocie udzielającym zabezpieczenia (gwarantującym)	118
6.22	Oświadczenia osób odpowiedzialnych za informacje o podmiocie udzielającym zabezpieczenia (gwarantującym)	119
6.23	Informacja o tym, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe lub odpowiednio sprawozdanie finansowe podmiotu udzielającego zabezpieczenia (gwarantującego) za ostatni rok obrotowy, za który zostało sporządzone, obejmujące dane porównawcze, sporządzone zgodnie z przepisami obowiązującymi ten podmiot i zbadane przez biegłego rewidenta, wraz ze sporządzonym przez biegłego rewidenta sprawozdaniem z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego lub sprawozdania finansowego, zostanie przekazane adresatowi oferty wraz z egzemplarzem memorandum.....	119
6.24	Wskazanie miejsca udostępnienia umowy emitenta z podmiotem udzielającym zabezpieczenia (gwarantującym)	119
6.25	Wskazanie i opis podmiotu innego niż podmioty włączone w obsługę emisji, posiadającego ekonomiczny interes w pozyskaniu przez emitenta środków w wyniku emisji papierów wartościowych zabezpieczonych.....	119
7.	SPRAWOZDANIA FINANSOWE	120
8.	ZAŁĄCZNIKI	121
8.1	Odpis z Krajowego Rejestru Sądowego Emitenta	121
8.2	Aktualny tekst statutu Emitenta oraz treść ogłoszonych zmian Statutu, które jeszcze nie weszły w życie, wraz z terminem ich wejścia w życie.....	127
8.3	Definicje i objaśnienia skrótów.....	133

8.4	Warunki Emisji Obligacji	139
8.5	Odpis z niderlandzkiego rejestru działalności gospodarczej Poręczyciela wraz z tłumaczeniem na język polski	185
8.6	Aktualny tekst statutu Poręczyciela	190
8.7	Umowa z Administratorem Zabezpieczenia	209
8.8	Wykaz danych, które nie zostały ujęte w treści Memorandum Informacyjnego, ze względu na specyfikę podmiotu lub inne uzasadnione okoliczności	223
8.9	Wykaz dokumentów włączonych do Memorandum Informacyjnego przez odniesienie	224

2. CZYNNIKI RYZYKA

Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji potencjalni inwestorzy powinni dokładnie przeanalizować czynniki ryzyka przedstawione poniżej i inne informacje zawarte w niniejszym Memorandum Informacyjnym. Każdy z omówionych poniżej czynników ryzyka może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i perspektywy rozwoju Emitenta, co z kolei może mieć negatywny wpływ na cenę Obligacji lub prawa Obligatariuszy wynikające z Obligacji, w wyniku czego mogą oni stracić część lub całość zainwestowanych środków.

Inwestorzy powinni mieć świadomość, że ryzyka przedstawione poniżej mogą nie być jedynymi czynnikami ryzyka, na jakie narażony jest Emitent, Poręczyciel oraz podmioty z Grupy Poręczyciela. Mogą istnieć jeszcze inne czynniki ryzyka, które zdaniem Emitenta nie są obecnie istotne lub których Emitent, na dzień sporządzenia Memorandum Informacyjnego, nie zidentyfikował, a które mogą wywołać skutki, o których mowa powyżej.

Czynniki ryzyka zostały zaklasyfikowane według następujących kategorii:

1. Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta, Poręczyciela i Grupy Poręczyciela;
2. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem makroekonomicznym i regulacyjnym;
3. Czynniki ryzyka związane z Obligacjami;
4. Czynniki ryzyka związane z ofertą Obligacji;
5. Czynniki związane z wprowadzeniem obligacji do ASO Catalyst.

Na początku każdej z wymienionych poniżej kategorii czynników ryzyka, wskazano według najlepszej wiedzy Emitenta – najistotniejsze czynniki ryzyka.

2.1 Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta, Poręczyciela oraz podmiotów z Grupy Poręczyciela

2.1.1 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 niniejszego Memorandum Informacyjnego 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

2.1.2 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 niniejszego Memorandum Informacyjnego 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.

2.1.3 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 niniejszego Memorandum Informacyjnego 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.

2.1.4 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 utrzymywał 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 postępowanie 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 dłużnik złoży 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 niniejszego Memorandum Informacyjnego 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 niniejszego Memorandum Informacyjnego 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.

2.1.5 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 niniejszego Memorandum Informacyjnego 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.

2.1.6 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 płaconych 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 niniejszego Memorandum Informacyjnego 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.

2.1.7 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 niniejszego Memorandum Informacyjnego 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.

2.1.8 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 niniejszego Memorandum Informacyjnego 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.

2.1.9 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 niniejszego Memorandum Informacyjnego 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.

2.1.10 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 obarczone są wieloma istotnymi czynnikami ryzyka. Do czynników ryzyka zaliczyć można zarówno czynniki atmosferyczne (np. przedłużającą się zimę) jak również m.in.: nieuzyskanie pozwoleń zawierających warunki, zgodne z planami podmiotu z Grupy Poręczyciela, opóźnienia w zakończeniu budowy, wzrost kosztów powyżej poziomu założonego w budżecie inwestycji, spowodowany niekorzystnymi warunkami pogodowymi, niewypłacalnością wykonawców, niedoborem materiałów lub sprzętu budowlanego, trudności techniczne, brak możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynku lub budynków do użytkowania lub innych wymaganych pozwoleń czy też zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów.

Ryzyko może zrealizować się również w przypadku wystąpienia czynnika ludzkiego, np. 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 renomowanymi biurami architektonicznymi, 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 nieruchomość 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 niniejszego Memorandum Informacyjnego 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.

2.1.11 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 niniejszego Memorandum Informacyjnego 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.

2.1.12 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 niniejszego Memorandum Informacyjnego 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.

2.1.13 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 niniejszego Memorandum Informacyjnego 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.

2.1.14 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 niniejszego Memorandum Informacyjnego 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.

2.1.15 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 niniejszego Memorandum Informacyjnego 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.

2.1.16 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 niniejszego Memorandum Informacyjnego 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.

2.1.17 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 niniejszego Memorandum Informacyjnego 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

2.1.18 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 niniejszego Memorandum Informacyjnego 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.

2.1.19 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 niniejszego Memorandum Informacyjnego 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.

2.1.20 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, organy egzekucyjne w państwie wykonania muszą odmówić wykonania orzeczenia,

jeżeli wydanego orzeczenia nie da się pogodzić z orzeczeniem wydanym wcześniej w jakimkolwiek innym państwie, pod warunkiem że:

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

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

Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum Informacyjnego 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.

2.2 Czynniki ryzyka związane z otoczeniem makroekonomicznym i regulacyjnym

2.2.1 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 niniejszego Memorandum Informacyjnego 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.

2.2.2 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 niniejszego Memorandum Informacyjnego 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.

2.2.3 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 niniejszego Memorandum Informacyjnego 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

2.3 Czynniki ryzyka związane z Obligacjami

2.3.1 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 niniejszego Memorandum Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na Obligacje Emitenta byłaby znacząca.

2.3.2 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 niniejszego Memorandum Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na Obligacje Emitenta byłaby znacząca.

2.3.3 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 Projektów OBC lub ich niewypłacalność może mieć negatywny wpływ na możliwość wykonywania przez Poręczyciela zobowiązań z tytułu Poręczenia.

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

2.3.4 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 będzie 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 społecznościowym 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 Memorandum Informacyjnego nie wystąpiła przesłanka powodująca konieczność wydania przez KNF swojego stanowiska.

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

2.3.5 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 niniejszego Memorandum Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako średnie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na Obligacje Emitenta byłaby znacząca.

2.3.6 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 niniejszego Memorandum Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na Obligacje Emitenta, Poręczyciela byłaby znacząca.

2.3.7 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. 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 niniejszego Memorandum Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na Obligacje Emitenta byłaby znacząca.

2.3.8 Ryzyko przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta

Na zasadach opisanych w pkt 8.3 Warunków Emisji Obligacji 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 składania zapisu na Obligacje nie ma pewności czy okres, przez który Obligacje generować będą przepływy pieniężne równy będzie terminowi zapadalności Obligacji, czy będzie krótszy.

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

2.3.9 Ryzyko przedterminowego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza

Zgodnie z zapisami pkt 8.2 Warunków Emisji Obligacji Obligatariuszom przysługuje Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza w przypadku wystąpienia jakiegokolwiek zdarzenia opisanego w pkt 8.2.03 Warunków Emisji Obligacji.

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 niniejszego Memorandum Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na Obligacje Emitenta nie byłaby znacząca.

2.3.10 Ryzyko niekorzystnej zmiany Warunków Emisji

Do Dnia Emisji Emitent uprawniony jest do jednostronnej zmiany treści Memorandum Informacyjnego, w tym Warunków Emisji.

Po Dniu Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji wyłącznie w zakresie zmiany podmiotu pełniącego funkcję Administratora Zabezpieczenia oraz podjęcia działań mających na celu ustanowienie przez Emitenta zmiany lub dodatkowego zabezpieczenia wiarytelności wynikających z Obligacji. Sprostowanie niedokładności, błędów pisarskich albo rachunkowych lub innych oczywistych omyłek nie stanowi zmiany Warunków Emisji.

Prawo do uchylenia się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli nie przysługuje w przypadku, gdy Komunikat Aktualizujący do Memorandum Informacyjnego został sporządzony w związku ze zmianą harmonogramu Oferty.

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. Podjęcie przez Inwestora decyzji o odstąpieniu od zapisu na Obligacje w konsekwencji oznaczać będzie, że biorąc udział w ofercie Obligacji wstrzymał się on od dokonania alternatywnej inwestycji i jednocześnie nie nabył Obligacji, co potencjalnie skutkować może utratą przyszłych zysków.

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

2.3.11 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 niniejszego Memorandum Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na Obligacje Emitenta nie byłaby znacząca.

2.3.12 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 niniejszego Memorandum Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na Obligacje Emitenta nie byłaby znacząca.

2.3.13 Ryzyko niewprowadzenia Obligacji do ASO i niedojścia emisji Obligacji do skutku

Emitent będzie się ubiegał o wprowadzenie Obligacji do ASO Catalyst. Rozliczenie i rozrachunek nabycia Obligacji dokonany zostanie przez KDPW w oparciu o zgodne instrukcje rozrachunku w trybie §5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW. Rejestracja Obligacji w depozycie prowadzonym przez KDPW nastąpi w oparciu o art. 5 Ustawy o Obrocie, pod warunkiem podjęcia przez Zarząd GPW uchwały w sprawie wprowadzenia Obligacji do obrotu na w ASO Catalyst.

W związku z powyższym niezwłocznie po rozpoczęciu emisji Emitent podejmie kroki w celu złożenia wniosku o wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO Catalyst. Istnieje ryzyko, że GPW odmówi wprowadzenia Obligacji do ASO Catalyst. Zaistnienie powyższego przypadku może spowodować zamrożenie środków finansowych na pewien czas i utratę potencjalnych korzyści przez inwestorów, bowiem wpłacone kwoty zostaną zwrócone subskrybentom bez żadnych odsetek i odszkodowań. Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum Informacyjnego 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.

Powyższe ryzyko może mieć wpływ przede wszystkim na sytuację Obligatariusza. Jego skala uzależniona będzie od indywidualnej sytuacji finansowej i oczekiwań Obligatariusza.

2.4 Czynniki ryzyka związane z ofertą Obligacji

2.4.1 Ryzyko zakazu rozpoczęcia Oferty lub wstrzymania Oferty

Na podstawie art. 16 ust. 1 Ustawy o Ofercie, w przypadku naruszenia przepisów prawa w związku z ofertą publiczną, subskrypcją lub sprzedażą, dokonywanymi na podstawie tej oferty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, przez Emitenta, lub inne podmioty uczestniczące w tej ofercie, subskrypcji lub sprzedaży w imieniu lub na zlecenie Emitenta lub uzasadnionego podejrzenia takiego naruszenia albo uzasadnionego podejrzenia, że takie naruszenie może nastąpić, albo w przypadku niewykonania zaleceń, w zakresie zaprzestania naruszania tych przepisów, Komisja Nadzoru Finansowego może: (i) nakazać wstrzymanie rozpoczęcia oferty publicznej, subskrypcji lub sprzedaży albo przerwanie jej przebiegu, na okres nie dłuższy niż 10 dni roboczych, lub (ii) zakazać rozpoczęcia oferty publicznej, subskrypcji lub sprzedaży albo dalszego jej prowadzenia, lub (iii) opublikować na koszt emitenta lub oferującego informację o niezgodnym z prawem działaniu w związku z ofertą publiczną, subskrypcją lub sprzedażą.

Na podstawie art. 16 ust. 2 Ustawy o Ofercie, w przypadku gdy waga naruszenia przepisów prawa w związku z ofertą publiczną, subskrypcją lub sprzedażą, dokonywanymi na podstawie tej oferty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez emitenta, oferującego lub inne podmioty uczestniczące w tej ofercie, subskrypcji lub sprzedaży w imieniu lub na zlecenie emitenta lub oferującego jest niewielka, Komisja Nadzoru Finansowego może wydać zalecenie zaprzestania naruszania tych przepisów. Po wydaniu zalecenia Emitent powstrzymuje się od rozpoczęcia oferty publicznej, subskrypcji lub sprzedaży albo przerywa jej przebieg, do czasu usunięcia wskazanych w zaleceniu naruszeń, jeżeli jest to konieczne do usunięcia tych naruszeń.

Powyższe sankcje mogą być stosowane przez Komisję Nadzoru Finansowego wielokrotnie w związku z daną ofertą publiczną, subskrypcją lub sprzedażą.

W przypadku zastosowania sankcji, o których mowa powyżej, po rozpoczęciu Oferty Obligacji Inwestorzy powinni liczyć się z ryzykiem czasowego zamrożenia środków wpłaconych tytułem opłacenia zapisu na Obligację.

Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum Informacyjnego 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.

2.4.2 Ryzyko niedojścia emisji Obligacji do skutku lub odwołania oferty

Emisja Obligacji nie dojdzie do skutku w przypadkach opisanych w Memorandum Informacyjnym. W szczególności Emitent zastrzega sobie prawo odwołania całości lub części Oferty. W takiej sytuacji wpłaty dokonane przez Inwestorów zostaną zwrócone w sposób określony w Formularzu Zapisu bez żadnych odsetek lub odszkodowań.

Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na Obligację Emitenta nie byłaby znacząca.

2.4.3 Ryzyko nieprzydzielenia (braku alokacji) Obligacji Inwestorowi

Inwestor zamierzający nabyć Obligację jest zobowiązany złożyć na warunkach określonych w Memorandum, prawidłowo uzupełniony i podpisany Formularz Zapisu i opłacić Obligację zgodnie z zasadami opisanymi w Memorandum. Za pełną wpłatę uznaje się wpłatę w wysokości równej iloczynowi liczby Obligacji, na jaką został złożony prawidłowo uzupełniony i podpisany Formularz Zapisu i wartości nominalnej Obligacji, dokonaną zgodnie z zasadami określonymi w Memorandum.

Skutkiem nieprawidłowego złożenia Formularza Zapisu lub nieopłacenia go zgodnie z zasadami opisanymi w Memorandum jest nieważność Formularza Zapisu.

Przydział Obligacji zostanie dokonany w sposób opisany w pkt. 4.16.6 niniejszego Memorandum.

Inwestor składający zapis na Obligacje powinien brać pod uwagę możliwość nieprzydzielenia całości lub części subskrybowanych Obligacji.

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

2.4.4 Ryzyko związane z wpłatami na Obligacje

W przypadku, gdy emisja Obligacji nie dojdzie do skutku lub Obligacje nie zostaną przydzielone danemu Inwestorowi lub zostaną przydzielone w mniejszej liczbie niż wskazana w Formularzu Zapisu, wpłaty dokonane przez Inwestorów zostaną zwrócone na rachunki pieniężne wskazane w Formularzu Zapisu bez żadnych odsetek lub odszkodowań.

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

2.5 Czynniki ryzyka związane z wprowadzeniem Obligacji do ASO Catalyst

2.5.1 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 niniejszego Memorandum Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na Obligacje Emitenta nie byłaby znacząca.

2.5.2 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, powołanej wcześniej ustawy, 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 powołanej wcześniej ustawy, 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 niniejszego Memorandum Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na Obligacje Emitenta nie byłaby znacząca.

2.5.3 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 niniejszego Memorandum Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na Obligacje Emitenta nie byłaby znacząca.

2.5.4 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 nieakceptowania 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 niniejszego Memorandum Informacyjnego Emitent ocenia prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka jako niskie. W przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na Obligacje Emitenta nie byłaby znacząca.

2.5.5 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.

Podejmując 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 niniejszego Memorandum Informacyjnego 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.

2.5.6 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 nienależyć 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 niniejszego Memorandum Informacyjnego 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.

3. OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAWARTE W MEMORANDUM

3.1 Emitent

Firma:	Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.
Siedziba:	Gdańsk
Adres siedziby:	Al. Grunwaldzka 472C/3. piętro, 80-309 Gdańsk
Telefon:	+48 58 739 61 00
Strona internetowa:	http://ogobc.olivia.biz
Adres poczty elektronicznej:	biuro@oliviacentre.com

Emitent jest odpowiedzialny za wszystkie informacje zawarte w Memorandum Informacyjnym.

Osoby działające w imieniu Emitenta:

Maciej Grabski – Prezes Zarządu

Sposób reprezentacji Emitenta:

Spółkę reprezentuje oraz prowadzi sprawy spółki komplementariusz Olivia Fin spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku zgodnie ze sposobem jej reprezentacji, tj. w przypadku zarządu wieloosobowego, do składania oświadczeń w imieniu komplementariusza wymagane jest współdziałanie dwóch członków zarządu lub członka zarządu wraz z prokurentem. Zarząd jednoosobowy reprezentuje spółkę samodzielnie.

W zarządzie komplementariusza występuje Pan Maciej Grabski działający jako Prezes Zarządu.

Oświadczenie Emitenta

W imieniu Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku oświadczam, że zgodnie z moją najlepszą wiedzą zawarte w memorandum informacje są zgodne ze stanem faktycznym i memorandum nie pomija niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie, w szczególności zawarte w nim informacje są prawdziwe, rzetelne i kompletne.

Maciej Grabski

Prezes Zarządu

komplementariusza

(podpisano kwalifikowanym

podpisem elektronicznym)

3.2 Poręczyciel

Firma:	Tonsa Commercial REI Naamloze Vennootschap
Siedziba:	Holandia, Rotterdam
Adres siedziby:	Oslo 1, 2993LD Barendrecht, Holandia
Adres poczty elektronicznej:	office@tonsacommercial.com

Poręczyciel jest odpowiedzialny za informacje zawarte w pkt. 6.1 – 6.22 Rozdziału 6 niniejszego Memorandum Informacyjnego.

Osoby działające w imieniu Poręczyciela:

Maciej Grabski – Dyrektor Zarządzający A

David Luksenburg – Dyrektor Zarządzający B

Oświadczenie Poręczyciela

W imieniu Tonsa Commercial REI N.V. z siedzibą w Rotterdamie oświadczam, że zgodnie z moją najlepszą wiedzą informacje zawarte w częściach memorandum, za które jestem odpowiedzialny, tj. informacje zawarte w pkt. 6.1 – 6.22 Rozdziału 6 niniejszego Memorandum Informacyjnego są zgodne ze stanem faktycznym i nie pomijają niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie, w szczególności są prawdziwe, rzetelne i kompletne.

Maciej Grabski

Dyrektor Zarządzający A

(podpisano kwalifikowanym podpisem
elektronicznym)

David Luksenburg

Dyrektor Zarządzający B

(podpisano kwalifikowanym podpisem
elektronicznym)

3.3 Podmioty świadczące usługę oferowania

Dom Maklerski Noble Securities S.A.

Firma:	Noble Securities S.A.
Siedziba:	Warszawa
Adres siedziby:	Rondo Ignacego Daszyńskiego, 00-843 Warszawa
Telefon:	+48 12 422 31 00
Faks:	+48 12 411 17 66
Strona internetowa:	www.noblesecurities.pl
Adres poczty elektronicznej:	biuro@noblesecurities.pl

Noble Securities S.A. jest odpowiedzialna za informacje zawarte w pkt 2.4.1, 2.4.2, 2.4.3, 2.4.4 Rozdziału 2 oraz w pkt. 4.16 Rozdziału 4 niniejszego Memorandum Informacyjnego.

Osoby działające w imieniu Firmy Inwestycyjnej:

Iwona Ustach – Wiceprezes Zarządu

Wojciech Gąsowski – Prokurent

Oświadczenie Firmy Inwestycyjnej

W imieniu Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie oświadczam, że zgodnie z moją najlepszą wiedzą informacje zawarte w częściach memorandum, za które jestem odpowiedzialny, tj. informacje zawarte w pkt. 2.4.1, 2.4.2, 2.4.3, 2.4.4 Rozdziału 2 oraz w pkt. 4.16 Rozdziału 4 Memorandum Informacyjnego są zgodne ze stanem faktycznym i nie pomijają niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie, w szczególności są prawdziwe, rzetelne i kompletne.

Iwona Ustach

Wiceprezes Zarządu

(podpisano kwalifikowanym
podpisem elektronicznym)

Wojciech Gąsowski

Prokurent

(podpisano kwalifikowanym
podpisem elektronicznym)

Michael / Ström Dom Maklerski S.A.

Firma:	Michael / Ström Dom Maklerski S.A.
Siedziba:	Warszawa
Adres siedziby:	Al. Jerozolimskie 100, 00-807 Warszawa
Telefon:	+48 22 128 59 00
Faks:	+48 22 128 59 89
Strona internetowa:	www.michaelstrom.pl
Adres poczty elektronicznej:	kontakt@michaelstrom.pl

Michael / Ström Dom Maklerski S.A. jest odpowiedzialna za informacje zawarte w pkt 2.4.1, 2.4.2, 2.4.3, 2.4.4 Rozdziału 2 oraz w pkt. 4.16 Rozdziału 4 niniejszego Memorandum Informacyjnego.

Osoby działające w imieniu Firmy Inwestycyjnej:

Piotr Jankowski – Wiceprezes Zarządu

Radosław Krzyżak – Prokurent

Oświadczenie Firmy Inwestycyjnej

W imieniu Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie oświadczam, że zgodnie z moją najlepszą wiedzą informacje zawarte w częściach memorandum, za które jestem odpowiedzialny, tj. informacje zawarte w pkt. 2.4.1, 2.4.2, 2.4.3, 2.4.4 Rozdziału 2 oraz w pkt. 4.16 Rozdziału 4 Memorandum Informacyjnego są zgodne ze stanem faktycznym i nie pomijają niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie, w szczególności są prawdziwe, rzetelne i kompletne.

Piotr Jankowski
Wiceprezes Zarządu
(podpisano kwalifikowanym
podpisem elektronicznym)

Radosław Krzyżak
Prokurent
(podpisano kwalifikowanym
podpisem elektronicznym)

4. DANE O EMISJI LUB SPRZEDAŻY

4.1. Rodzaj, liczba oraz łączna wartość emitowanych papierów wartościowych z wyszczególnieniem rodzajów uprzywilejowania, ograniczeń co do przenoszenia praw z papierów wartościowych oraz zabezpieczeń lub świadczeń dodatkowych

4.1.1 Informacja o emitowanych papierach wartościowych

Na podstawie niniejszego Memorandum Informacyjnego oferowanych jest do objęcia 11 500 (słownie: jedenaście tysięcy pięćset) obligacji zwykłych na okaziciela serii S spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. o wartości nominalnej 1 000,00 (słownie: tysiąc 00/100) złotych każda i łącznej wartości nominalnej 11 500 000,00 (słownie: jedenaście milionów pięćset tysięcy 00/100) złotych.

Cena emisyjna Obligacji wynosi 1 000,00 (słownie: tysiąc 00/100) złotych za jedną Obligację.

Podstawę prawną emisji instrumentów finansowych objętych Memorandum Informacyjnym stanowi uchwała nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z dnia 6 marca 2023 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 2024 r. lub do dnia złożenia przez Emitenta oświadczenia o jego zamknięciu. Treść Uchwały Emisyjnej zamieszczona została w pkt. 4.2 niniejszego Memorandum Informacyjnego.

Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum Informacyjnego w ramach III Programu nie zostały jeszcze wyemitowane żadne obligacje.

Obligacje nie będą miały formy dokumentu i zostaną zarejestrowane w KDPW.

4.1.2 Uprzywilejowanie oraz zabezpieczenia i świadczenia dodatkowe związane z instrumentami finansowymi Emitenta

Stosownie do pkt. 13.2 Warunków Emisji Obligacje objęte niniejszym Memorandum Informacyjnym nie są uprzywilejowane.

Z Obligacjami nie są związane żadne dodatkowe świadczenia poza świadczeniami polegającymi na wypłacie odsetek oraz wypłacie wartości nominalnej Obligacji w Dniu Wykupu.

Obligacje emitowane na podstawie Memorandum są zabezpieczone poprzez poręczenie ustanowione przez Poręczyciela do wysokości wynoszącej 150% wartości nominalnej Obligacji, tj. do kwoty 150 000 000,00 (sto pięćdziesiąt milionów 00/100) złotych.

Poręczyciel zobowiązał się na podstawie udzielonego Poręczenia, że 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.

Poręczenie zostało udzielone na okres do dnia 31 grudnia 2029 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 zaspokojenie wymagalnych zobowiązań Emitenta.

Poręczyciel do dnia 30 marca 2023 r. ustanowi tytuł egzekucyjny na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego, na mocy którego podda się obowiązkowi zapłaty kwoty nie mniejszej niż równowartość 150% maksymalnej wartości nominalnej emisji obligacji wyemitowanych w ramach III 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 wszystkich obligacji wyemitowanych w ramach III Programu, przy czym Administrator Zabezpieczenia będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2029 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.

W przypadku gdy kwota środków uzyskanych przez Administratora Zabezpieczenia w toku egzekucji z majątku Emitenta lub Poręczyciela będzie wyższa od kwoty niespłaconych wierzytelności z tytułu Obligacji, Administrator Zabezpieczenia będzie uprawniony zdeponować pozostałe środki z egzekucji na swoim rachunku bankowym do czasu całkowitego wykupu obligacji emitowanych w ramach III Programu.

Administrator Zabezpieczenia będzie dokonywał każdorazowej dystrybucji środków uzyskanych w toku egzekucji z majątku Emitenta lub Poręczyciela, niezwłocznie po ich uzyskaniu na rzecz Obligatariuszy, których wierzytelność z tytułu Obligacji na dzień dokonywania dystrybucji były wymagalne i niespłacone przez Emitenta. Środki pozyskane przez Administratora Zabezpieczenia będą przeznaczone na pokrycie wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta należności z Obligacji, przysługujących każdemu z Obligatariuszy wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji proporcjonalnie do wielkości przysługujących im wymagalnych, a niespłaconych należności.

Kwota uzyskana w toku prowadzonej egzekucji będzie zaliczana w następującej kolejności na pokrycie wymagalnych należności:

- a) należność główna z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji Programowych,
- b) odsetki kapitałowe z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji Programowych,
- c) odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z wymagalnych i niespłaconych przez Emitenta Obligacji Programowych.

Nadto, z uwagi na fakt, iż siedziba Poręczyciela znajduje się poza terytorium Polski Administrator Zabezpieczenia w sytuacji gdy zajdzie taka potrzeba prawna będzie uprawniony do dążenia do uzyskania przed stosownym organem sądowym zaświadczenia, o którym mowa w art. 795¹ Kodeksu Postępowania Cywilnego, że złożone Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela stanowi europejski tytuł egzekucyjny („**Europejski Tytuł Egzekucyjny**”), dzięki któremu możliwe będzie prowadzenie postępowania egzekucyjnego w państwie siedziby Poręczyciela bez konieczności wszczynania przeciwko niemu ponownego odrębnego postępowania sądowego.

4.1.3 Ograniczenia co do przenoszenia praw z instrumentów finansowych Emitenta

4.1.3.1 Umowne ograniczenia w przenoszeniu praw z Obligacji

Nie występują ograniczenia umowne co do przenoszenia praw z Obligacji.

4.1.3.2 Ograniczenia wynikające z Ustawy o Obligacjach

Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona. 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.

Jeżeli jednak Emitent nie spełnił w terminie przewidzianym w warunkach emisji świadczeń z tytułu wykupu obligacji albo spełnił je tylko w części, możliwość przenoszenia praw z obligacji zostaje przywrócona po upływie tego terminu. W takiej sytuacji prawa z obligacji nie mogą zostać przeniesione na klienta detalicznego w rozumieniu przepisów Ustawy o obrocie.

Emitent zamierza ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do ASO Catalyst.

4.2. Określenie podstawy prawnej emisji papierów wartościowych, ze wskazaniem: a) organu lub osób uprawnionych do podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych, b) daty i formy podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych, z przytoczeniem jej treści

Podstawę prawną emisji Obligacji stanowią:

- a) art. 33 pkt 1) Ustawy o Obligacjach,
- b) art. 37b Ustawy o Ofercie, w wyniku której zakładane wpływy brutto Emitenta na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 2 500 000 euro, i wraz z wpływami, które Emitent zamierza uzyskać z tytułu emisji Obligacji dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 2 500 000 euro, poprzez kierowanie Memorandum Informacyjnego do nieoznaczonych adresatów, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu;
- c) uchwała nr 1 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 6 marca 2023 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 2024 r. lub do dnia złożenia przez Emitenta oświadczenia o jego zamknięciu, której treść została zamieszczona w pkt. 4.2. niniejszego Memorandum Informacyjnego.

Do Obligacji mają również zastosowanie właściwe przepisy dotyczące instrumentów finansowych, a także, odpowiednie Regulacje KDPW i Regulacje Catalyst.

Organem uprawnionym do podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych jest Walne Zgromadzenie Emitenta. Uchwałę w przedmiocie wyrażenia zgody na realizację programu emisji Obligacji Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta podjęło w dniu 6 marca 2023 r., nadając jej następujące brzmienie:

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

WYPIS

Repertorium A numer611...../2023

AKT NOTARIALNY

Dnia szóstego marca dwa tysiące dwudziestego trzeciego roku (06-03-2023r.) w Kancelarii Notarialnej w Gdańsku przy ulicy Partyzantów nr 8 lok. 109, odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie **Olivia Fin Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki komandytowo-akcyjnej** z siedzibą w Gdańsku, 80-309 Gdańsk, Alcja Grunwaldzka 472C, 3 piętro, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, KRS: 0000473233, REGON: 221940108, NIP: 9571070234, z którego ja **Damian Dawidowski – zastępca notarialny** działający z upoważnienia **Joanny Miller – notariuszki w Gdańsku**, sporządziłem następującej treści: -----

P R O T O K Ó Ł

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie **Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki komandytowo-akcyjnej** otworzył **Pan Bartosz Napolski**, syn
, legitymujący się dowodem osobistym nr ważnym do dnia
, PESEL , według oświadczenia zamieszczały:

Na Przewodniczącego Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia zgłoszono jedną kandydaturę – **Pana Bartosza Napolskiego**.

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 Bartosza Napolskiego**.”

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 w sprawie wyrażenia 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 2024 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 2.-----

„§ 1

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki komandytowo-akcyjnej postanawia podjąć uchwałę nr 2 o następującym brzmieniu: -----

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 nie większej niż **150.000.000,00zł** (sto pięćdziesiąt milionów złotych) w ramach programu składającego się z jednej lub wielu emisji w terminie do dnia **31 grudnia 2024 r.** lub do dnia złożenia przez Spółkę oświadczenia o jego zamknięciu („Obligacje”). -----

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

a) w ramach 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 („Ustawa 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 euro i mniej niż 2 500 000 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 euro i będą mniejsze niż 2 500 000 euro, a z dniem wejścia w życie nowelizacji ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, tj. 10 listopada 2023 roku, oferty publicznej Obligacji, w wyniku której zakładane wpływy brutto Emitenta na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 5 000 000 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 euro i będą mniejsze niż 5 000 000 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 zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. -----

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) oprocentowanie: zmienne, dopasowane do obowiązujących w chwili przeprowadzania danej emisji obligacji warunków rynkowych lub stałe, nie wyższe niż 10%. ; -----

6) zabezpieczenie: poręczenie spółki Tonsa Commercial REI N.V. z siedzibą w Rotterdamie 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 uprawniony do dążenia 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:-----

I. W przypadku obligacji od których odsetki wypłacane są co 3 miesiące:-----

- 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.-----

II. W przypadku obligacji od których odsetki wypłacane są co 6 miesięcy:-----

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

§ 2

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

- 1) rozpoczęcia oferty Obligacji,-----
 - 2) zapisywania się na Obligacje,-----
 - 3) przydziału Obligacji i zasad ich rejestracji w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. oraz wprowadzenia do obrotu na Catalyst; -----
 - 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 tysiąc) ważnych głosów z 2.000 (dwa tysiąc) akcji, co stanowi 100,00% (sto procent) kapitału zakładowego, „za” podjęciem uchwały oddano 2.000 (dwa tysiąc) głosów, nie było głosów „przeciwnych”, „wstrzymujących się”.

Po wyczerpaniu porządku obrad Zgromadzenie zostało zakończone.

Koszty tego aktu ponosi Spółka.

Wypisy z aktu można wydawać Wspólnikom i Spółce w dowolnej ilości.

Do protokołu dołącza się listę obecności Wspólników i pełnomocnictwa.

Tożsamość stawającego ustalono na podstawie dowodu osobistego o numerze wypisanym wyżej obok nazwiska.

Stawający zapewnia, że nie zachodzą okoliczności uzasadniające unieważnienie jego dowodu osobistego, powołanego wyżej zgodnie z ustawą z dnia 6 sierpnia 2010 roku o dowodach osobistych (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 671 z późn. zm.).

Do pobrania:

- | | |
|---|--|
| tytułem taksy notarialnej na podstawie §9 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 | |
| a) | czerwca 2004 roku (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1473 z późn. zm.) w sprawie maksymalnych stawek 1100,00zł |
| taksy notarialnej, kwotę: | |
| tytułem taksy notarialnej na podstawie §12 rozporządzenia powołanego w poprzednim punkcie, | |
| b) | za 2 wypisy niniejszego aktu notarialnego, co odnotowano pod oddzielnymi numerami w 36,00zł |
| repertorium A, kwotę: | |
| c) | tytułem podatku od towarów i usług (VAT) wg stawki 23% z art. 5 i 41 ustawy z dnia 11 marca 261,28zł |
| 2004 roku o podatku od towarów i usług (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1221 ze zm.) kwotę: | |
| Razem: | 1397,28zł |

Akt został odczytany, przyjęty i podpisany.

Oryginał aktu podpisali: Przewodniczący Zgromadzenia i Damian Dawidowski – zastępca notarialny.

KANCELARIA NOTARIALNA JOANNY MILLER NOTARIUSZKI W GDAŃSKU

Gdańsk, ul. Partyzantów nr 8 lok. 109

Repertorium A nr ...612.../2023

Ja, niżej podpisany Damian Dawidowski – zastępca notarialny działający z upoważnienia Joanny Miller - notariuszki w Gdańsku wypis niniejszego aktu wydałem: Spółce.

Gdańsk, dnia szóstego marca dwa tysiąc dwudziestego trzeciego roku (06-03-2023r.).



Damian Dawidowski
Dawidowski
 Zastępca Notarialny

4.3. Wskazanie praw i obowiązków z oferowanych papierów wartościowych, w tym wysokości oprocentowania, terminów, od których należy się oprocentowanie, terminów ustalania praw do oprocentowania i terminów wypłaty oprocentowania, terminów i zasad wykupu papierów wartościowych, zasad i sposobu realizacji praw z papierów wartościowych, w tym wypłaty świadczeń pieniężnych przez emitenta, podmiotów uczestniczących w realizacji praw z papierów wartościowych oraz zakresu ich odpowiedzialności wobec nabywców i emitenta oraz, w przypadku świadczeń pieniężnych, wskazanie waluty, w jakiej świadczenia te będą wypłacane

4.3.1 Wskazanie praw i obowiązków z oferowanych papierów wartościowych

Prawa z Obligacji powstaną z chwilą zapisania Obligacji w Ewidencji.

Obligatariuszom przysługiwać będzie prawo do następujących świadczeń:

- a) świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Wykupu;
- b) świadczenia pieniężnego polegającego na zapłacie Kwoty Odsetek;
- c) świadczenia pieniężnego dodatkowego (premii) za Przedterminowy Wykup Obligacji, w przypadkach i na warunkach określonych w pkt. 4.8.3 Memorandum.

W przypadku opóźnienia w płatnościach świadczeń z Obligacji Obligatariuszom przysługiwać będą odsetki ustawowe na zasadach ogólnych.

Z Obligacjami nie jest związane prawo do uzyskania świadczenia niepieniężnego ze strony Emitenta.

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 mocy przepisów wydanych w Rzeczypospolitej Polskiej w odniesieniu do Obligacji.

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.

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.

Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się po upływie 10 (dziesięciu) lat, zgodnie z art. 14 Ustawy o Obligacjach.

Za zobowiązania wynikające z Obligacji Emitent odpowiada całym swoim majątkiem.

Zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, jeżeli emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z obligacji, obligacje podlegają, na żądanie obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenie pieniężne. Obligatariusz może żądać wykupu obligacji również w przypadku niezawinionego przez emitenta opóźnienia nie krótszego niż 3 dni, chyba że warunki emisji wskażą krótszy okres.

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

Spółka może nabywać Obligacje własne jedynie w celu ich umorzenia.

Spółka nie może nabywać własnych Obligacji po upływie terminu do spełnienia wszystkich zobowiązań z Obligacji określonych w Memorandum.

Spółka będąca w zwłoce z realizacją zobowiązań z Obligacji nie może nabywać własnych Obligacji.

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, zabezpieczonymi i niepodporządkowanymi zobowiązaniami Emitenta, z wyjątkiem zobowiązań, które są uprzywilejowane z mocy prawa.

4.3.2 Warunki wypłaty oprocentowania

4.3.2.1 Sposób ustalenia wysokości oprocentowania

- 4.3.2.1.1 Obligacje są oprocentowane. Wysokość oprocentowania Obligacji jest zmienna i jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę. Podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni.
- 4.3.2.1.2 Wysokość Marży jest równa 6,00 p.p. (sześć i 00/100 punktu procentowego).
- 4.3.2.1.3 Stopą Bazową jest wskaźnik WIBOR podana 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).
- 4.3.2.1.4 W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami w Dniu Ustalenia Odsetek w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji, a także w przypadku gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Stopa Bazowa zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny oraz zastosowana zostanie stosowna Korekta w sposób opisany poniżej.
- 4.3.2.1.5 Jeśli brak dostępności WIBOR będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Wskaźnik Alternatywny trwale zastępuje WIBOR. W innym przypadku WIBOR jest ponownie stosowany dla ustalenia Stopy Bazowej od Dnia Ustalenia Stopy Procentowej, w którym WIBOR albo oficjalny następca będzie ponownie dostępny.
- 4.3.2.1.6 Wskaźnik Alternatywny ustala się zgodnie z jedną z następujących metod:
 - (a) Wskaźnikiem Alternatywnym jest WIRON;
 - (b) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował lub wskazał do stosowania zamiast WIBOR uprawniony organ administracji publicznej (w tym Minister właściwy do spraw instytucji finansowych), lub inny podmiot uprawniony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, przez wskazanie rozumie się wyznaczenie zamiennika Wskaźnika Alternatywnego w trybie art. 23c Rozporządzenia w sprawie wskaźników referencyjnych;
 - (c) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR Komisja Nadzoru Finansowego;
 - (d) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Narodowy Bank Polski;
 - (e) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Administrator Wskaźników Referencyjnych;
 - (f) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR organizacja branżowa lub inny podmiot, który został formalnie wskazany (w tym przez uprawniony organ administracji publicznej (w tym zwłaszcza Ministra właściwego do spraw instytucji finansowych), Komisję Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski) i który zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR;
 - (g) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który zamiast WIBOR zastosował w rozliczanych przez siebie transakcjach Kontrahent Centralny; albo
 - (h) Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski

- 4.3.2.1.7 Agent Kalkulacyjny stosuje metody, o których mowa w pkt 4.4.3.2.1.6 powyżej, w kolejności od punktu (a) do punktu (h). Kolejna metoda jest stosowana gdy poprzednia metoda nie da rezultatu w postaci ustalenia Stopy Bazowej do Dnia Ustalenia Odsetek włącznie z tym dniem (w przypadku gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).
- 4.3.2.1.8 Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami:
- (a) Korekta ma charakter wartości lub działania, które koryguje wartość Wskaźnika Alternatywnego. Wartość Korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia (np. poprzez składanie czy kapitalizowanie dziennych stawek procentowych przez okres, dla którego obliczane są odsetki) oraz może obejmować inne dostosowania związane z zastąpieniem WIBOR;
 - (b) raz ustalona Korekta jest stosowana przez cały czas stosowania danego Wskaźnika Alternatywnego;
 - (c) jeżeli zastosowana jest metoda ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o której mowa w pkt 4.4.3.2.1.6 (g) powyżej, stosuje się Korektę taką jak zastosował Kontrahent Centralny;
 - (d) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o których mowa w punktach od 4.4.3.2.1.6 (b) do 4.4.3.2.1.6 (f) powyżej:
 - (i) Podmiot Wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę;
 - (ii) Podmiot Wyznaczający wskazał aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;
 - (e) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o których mowa w punktach od 4.4.3.2.1.6 (b) do 4.4.3.2.1.6 (f) powyżej Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do Korekty lub gdy Wskaźnik Alternatywny został wyznaczony zgodnie z metodą, o której mowa w pkt 4.4.3.2.1.6 (a) lub pkt 4.4.3.2.1.6 (h) powyżej:
 - (i) Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego;
 - (ii) Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy WIBOR oraz Wskaźnikiem Alternatywnym;
 - (iii) mediana różnic jest ustalana:
 - A. za okres 24 miesięcy przed dniem, w którym WIBOR przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo pierwszym Dniem Ustalenia Odsetek, w którym zastosowano Wskaźnik Alternatywny (gdy WIBOR nie został opublikowany ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo dniem, w którym wystąpił Brak Zezwolenia WIBOR albo dniem, w którym zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestał być reprezentatywny;
 - B. biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR jak i Wskaźnik Alternatywny.
- 4.3.2.1.9 Procedura wyboru Wskaźnika Alternatywnego oraz ustalenia Korekty w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji, Brakiem Zezwolenia WIBOR lub Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności jest przeprowadzana tylko raz, co oznacza, że ten sam Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są stosowane zamiast WIBOR także w kolejnych Dniach Ustalenia Odsetek.
- 4.3.2.1.10 Emitent opublikuje w sposób określony w pkt **Błąd! Nie można odnaleźć źródła odwołania.** Warunków Emisji informację o wyznaczonym Wskaźniku Alternatywnym oraz ustalonej Korekcie albo informację, że Korekta nie ma zastosowania.

4.3.2.1.11 Z zastrzeżeniem pkt 4.3.2.1.12, jeśli Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik O/N, Dzień Ustalenia Stopy Procentowej ulega odpowiedniemu przesunięciu, do czasu publikacji ostatniej wartości Wskaźnika Alternatywnego dla danego Okresu Odsetkowego, z uwzględnieniem standardu rynkowego.

4.3.2.1.12 W przypadku gdy Wskaźnikiem Alternatywnym jest WIRON, wskazany zgodnie z punktem 4.4.3.2.1.6 (a), na potrzeby obliczenia oprocentowania zgodnie z pkt 4.3.2.1.1, stosuje się zasady obliczania Stopy Bazowej wskazane poniżej:

W Dniu Ustalenia Odsetek Agent Kalkulacyjny obliczy Stopę Bazową według następującej formuły:

SB oznacza skumulowaną wartość Stopy Bazowej z Dnia Ustalenia Stopy Procentowej, obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$SB = [(Index_koniec/Index_start)-1] \times [365]/D$$

Index_koniec oznacza wartość indeksu jednopodstawowego Stopy Bazowej (administrowanego przez Administratora Wskaźników Referencyjnych) z Dnia Ustalenia Odsetek,

Index_start oznacza:

(i) dla Okresu Odsetkowego rozpoczynającego się w Dniu Roboczym:

wartość indeksu jednopodstawowego Stopy Bazowej (administrowanego przez Administratora Wskaźników Referencyjnych) z Dnia Ustalenia Odsetek dla poprzedniego Okresu Odsetkowego, a w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego z dnia przypadającego na pięć Dni Roboczych przed Dniem Emisji, a

(ii) dla Okresu Odsetkowego rozpoczynającego się w dniu niebędącym Dniem Roboczym:

wartość indeksu jednopodstawowego Stopy Bazowej (administrowanego przez Administratora Wskaźników Referencyjnych) z Dnia Roboczego poprzedzającego Dzień Ustalenia Odsetek dla poprzedniego Okresu Odsetkowego,

D oznacza liczbę dni pomiędzy Dniem Ustalenia Odsetek dla poprzedniego Okresu Odsetkowego (włącznie) a Dniem Ustalenia Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia), a w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego liczbę dni pomiędzy dniem przypadającym na pięć Dni Roboczych przed Dniem Emisji (włącznie), a Dniem Ustalenia Odsetek dla pierwszego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia),

Wartość **SB** podlega zaokrągleniu do 6 (szóstego) miejsca po przecinku.

4.3.2.1.13 W przypadku, gdy zgodnie z pkt 4.4.3.2.1.5 Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi WIBOR, postanowienia pkt 4.4.3.2.1.4 - 4.4.3.2.1.9 odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego z uwzględnieniem ewentualnej Korekty.

4.3.2.1.14 Zmiana metody obliczania WIBOR lub Wskaźnika Alternatywnego ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora za istotną zmianę, nie stanowi podstawy do zmiany lub podstawy do zmiany Warunków Emisji, wyboru nowego Wskaźnika Alternatywnego lub stosowania Korekty.

4.3.2.1.15 Agent Kalkulacyjny będzie dokonywał ustalenia Stopy Procentowej zgodnie z postanowieniami pkt 4.4.3.2.1.1 – 4.4.3.2.1.14 oraz będzie obliczał Kwoty Odsetek od jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy nie później niż w Dniu Roboczym następującym po Dniu Ustalenia Odsetek. Wszelkie ustalenia i obliczenia zostaną dokonane przez Agenta Kalkulacyjnego w sposób oraz według zasad określonych w Warunkach Emisji.

4.3.2.1.16 Stopa Bazowa ustalona przez Agenta Kalkulacyjnego dla danego Okresu Odsetkowego (z wyjątkiem konieczności usunięcia technicznych omyłek kalkulacyjnych Agenta Kalkulacyjnego) jest ostateczna

i nie podlega zmianie, niezależnie od jakichkolwiek okoliczności mających miejsce po jej ustaleniu (w szczególności na skutek przywrócenia w trakcie tego Okresu Odsetkowego możliwości ustalenia dotychczasowej Stopy Bazowej).

- 4.3.2.1.17 W przypadku gdy ustalona Stopa Bazowa będzie mniejsza niż zero, dla potrzeb obliczenia Kwoty Odsetek przyjmuje się, że Stopa Bazowa wynosi zero.
- 4.3.2.1.18 Agent Kalkulacyjny nie będzie ponosił odpowiedzialności za żadne szkody, koszty ani straty poniesione przez jakiegokolwiek osoby, wynikające z wykonania lub niewykonywania czynności Agenta Kalkulacyjnego, w szczególności z powodu niewłaściwego określenia lub nieokreślenia Wskaźnika Alternatywnego, Korekty lub Stopy Bazowej, chyba że są one bezpośrednio spowodowane jego rażącym niedbalstwem (nie dotyczy odpowiedzialności za czynności związane z wyborem, określeniem lub stosowaniem Wskaźnika Alternatywnego lub Korekty) lub winą umyślną (w każdym przypadku).
- 4.3.2.1.19 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.
- 4.3.2.1.20 Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane. Po Dniu Przedterminowego Wykupu, w części w której zostały wykupione, Obligacje nie są oprocentowane.

4.3.2.2 Data rozpoczęcia i zakończenia naliczania oprocentowania

- 4.3.2.2.1 Oprocentowanie Obligacji naliczane jest począwszy od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).
- 4.3.2.2.2 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 licząc od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie z tym dniem), albo od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem) w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego, do Dnia Przedterminowego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

4.3.2.3 Termin wypłaty oprocentowania

- 4.3.2.3.1 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.
- 4.3.2.3.2 Kwotę Odsetek oblicza się z dokładnością do jednego grosza (przy czym pół grosza będzie zaokrąglone w górę).

4.3.2.4 Miejsce i sposób wypłaty oprocentowania

- 4.3.2.4.1 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.
- 4.3.2.4.2 Kwota Odsetek za cały Okres Odsetkowy wypłacona zostanie Obligatariuszowi, któremu przysługiwały Obligacje na koniec Dnia Ustalenia Praw.

4.3.2.5 Wysokość Kwoty Odsetek

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

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

„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 4.4.3.2.1.1. Warunków Emisji,

„n” oznacza liczbę dni w Okresie Odsetkowym.

4.3.2.5.2 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.

4.3.2.6 Dni Płatności Odsetek, Okresy Odsetkowe

a) Dla Obligacji ustalono następujące Okresy Odsetkowe

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

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

4.3.3 Warunki wykupu Obligacji

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

Dniem Wykupu jest dzień 13 października 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. 4.8.3 niniejszego Memorandum Informacyjnego.

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.

Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.

4.3.4 Zasady i sposób realizacji praw z papierów wartościowych, w tym wypłaty świadczeń pieniężnych przez Emitenta

Wszelkie płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW poprzez przelew środków pieniężnych na Rachunek Papierów Wartościowych wskazany w Formularzu Zapisu lub inny rachunek wskazany przez Obligatariusza.

Płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych.

W przypadkach niezależnych od Emitenta, które uniemożliwią spełnienie świadczeń pieniężnych z Obligacji zgodnie z określonymi zasadami i w terminach, w szczególności w przypadku zmian regulacji KDPW lub w przypadku, w którym ustanowione zostaną dodatkowe dni wolne od pracy, wpływające na działalność KDPW, Emitent ustali inne dni ustalenia praw do świadczeń z Obligacji w taki sposób, aby nowe terminy były w jak największym stopniu zbliżone do terminów, które ulegną zmianie.

Z zastrzeżeniem art. 482 Kodeksu Cywilnego, odsetki od Obligacji nie podlegają kapitalizacji z Kwotą Wykupu.

4.3.5 Podmioty uczestniczące w realizacji praw z papierów wartościowych oraz zakres ich odpowiedzialności wobec nabywców i Emitenta

Świadczenia z Obligacji będą realizowane w szczególności za pośrednictwem następujących podmiotów:

- a) Emitent – podmiot zobowiązany do spełnienia wszelkich świadczeń wynikających z Obligacji;
- b) Administrator Zabezpieczenia – podmiot zobowiązany do ewentualnego dochodzenia zaspokojenia z poręczenia udzielonego przez Poręczyciela oraz rozdzielania uzyskanych środków pomiędzy obligatariuszy;
- c) Agent Płatniczy – podmiot odpowiedzialny za prawidłowe ustalenie wysokości świadczeń z Obligacji, a także czynności polegające na przekazywaniu KDPW środków pieniężnych na potrzeby realizacji takich wypłat;
- d) Agent Dokumentacyjny – podmiot zobowiązany do przechowywania wydruków dokumentów, informacji i komunikatów publikowanych i przekazywanych przez Emitenta zgodnie z art. 16 Ustawy o Obligacjach;
- e) Agent Techniczny - podmiot dokonujący rejestracji Obligacji poprzez konto pośrednika technicznego w rozumieniu Regulacji KDPW, przy czym funkcję Agenta Technicznego pełnić będzie NS;
- f) KDPW – podmiot odpowiedzialny za prowadzenie rozrachunku transakcji zawieranych na rynku regulowanym oraz w alternatywnym systemie obrotu, jak również prowadzenie centralnego depozytu

papierów wartościowych. KDPW uczestniczy także w wykonywaniu i rozliczaniu uprawnień wynikających z Obligacji;

- g) Depozytariusz – podmiot odpowiedzialny w stosunku do Obligatariuszy za obsługę przelewów środków pieniężnych z tytułu Obligacji, naliczania, pobierania i odprowadzania podatków od odsetek oraz wystawianie dokumentów potwierdzających posiadanie Obligacji na Rachunku Papierów Wartościowych;
- h) Poręczyciel – podmiot zobowiązany do spełnienia wszelkich świadczeń wynikających z Obligacji, w przypadku niespełnienia ich przez Emitenta.

4.4. Określenie rodzaju, zakresu, formy i przedmiotu zabezpieczeń, jeżeli papiery wartościowe są zabezpieczone, a ponadto omówienie istotnych warunków zabezpieczenia

Obligacje wyemitowane w ramach III Programu, w tym Obligacje emitowane na podstawie niniejszego Memorandum Informacyjnego, są zabezpieczone poprzez poręczenie ustanowione przez Poręczyciela w dniu 16 marca 2023 r. (Tonsa Commercial REI N.V.)

W dniu 16 marca 2023 r. Emitent zawarł umowę z Administratorem Zabezpieczeń o udzieleniu poręczenia w rozumieniu art. 876 – art. 887 Kodeksu Cywilnego za wszelkie zobowiązania Emitenta z tytułu obligacji, które zostaną wyemitowane w ramach III 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 III 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 grudnia 2029 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.

Emitent zobowiązał się, że do dnia 30 marca 2023 r. ustanowi 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 III 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 III Programu, przy czym Administrator Zabezpieczenia będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do 31 grudnia 2029 roku (**Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela**). Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji zostanie 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.

4.5. Określenie innych praw wynikających z emitowanych lub sprzedawanych papierów wartościowych

Poza prawem do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji z Obligacjami związane są następujące prawa:

- a) prawo do żądania w określonych w Warunkach Emisji okolicznościach natychmiastowego lub Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza,
- b) prawo do otrzymania informacji, o których mowa w pkt. 11 Warunków Emisji.

Z Obligacji nie wynikają inne prawa poza określonymi powyżej

4.6. Informacje o Administratorsze Zabezpieczenia ustanowionym w związku z emisją Obligacji

4.6.1 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:	www.gww.pl
Adres poczty elektronicznej:	warszawa@gww.pl
Sąd rejestrowy:	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS
Numer KRS:	0000541501
Numer NIP:	7792022623

4.6.2 Wskazanie istotnych postanowień umowy z Administratorem Zabezpieczenia

Umowa z Administratorem Zabezpieczenia stanowi Załącznik nr 8.7 do niniejszego Memorandum.

Umowa z podmiotem pełniącym funkcję Administratora Zabezpieczenia w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach została zawarta przez Emitenta w dniu 16 marca 2023 r. Zgodnie z Ustawą o Obligacjach Administrator Zabezpieczenia wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela z tytułu zabezpieczeń we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy.

Administrator Zabezpieczenia jest uprawniony do wykonywania wszelkich praw posiadaczy obligacji wyemitowanych w ramach III Programu, na rachunek których zostało ustanowione zabezpieczenie w postaci poręczenia, wynikających z o pełnienie funkcji o Administratora Zabezpieczenia, umowy Poręczenia, przepisów oraz Warunków Emisji Obligacji, w szczególności poprzez podejmowanie wszelkich czynności związanych z egzekucją roszczeń z wyżej wskazanego przedmiotu zabezpieczenia.

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 Ustawie o Obligacjach oraz Warunkami Emisji Obligacji będzie mógł przystąpić do zaspokojenia posiadaczy Obligacji z przedmiotu zabezpieczenia. Administrator Zabezpieczenia będzie uprawniony podjąć czynności zmierzające do zaspokojenia roszczeń z tytułu Obligacji po uprzednim pisemnym zawiadomieniu Emitenta i wyznaczeniu mu 20 (dwudziestu) następujących po sobie Dni Roboczych na podjęcie stosownych czynności, przy czym niepodjęcie takich czynności przez Emitenta lub podjęcie czynności niesatysfakcjonujących, upoważni Administratora Zabezpieczeń do dalszych działań.

Administrator Zabezpieczenia ma prawo do egzekwowania należności wynikających z Obligacji na podstawie tytułów wykonawczych uzyskanych przez samego Administratora Zabezpieczenia, jak również gdy

na podstawie zawartej z danym Obligatariuszem odrębnej umowy o świadczenie usług prawnych przewidującej zasady świadczenia takich usług i wysokość należnego Administratorowi Zabezpieczenia wynagrodzenia, zostanie on ustanowiony przez danego Obligatariusza Obligacji pełnomocnikiem do egzekwowania części lub całości należności na podstawie posiadanych przez ww. Obligatariuszy, a przekazanych Administratorowi Zabezpieczenia tytułów wykonawczych, umożliwiających przeprowadzenie skutecznej i zgodnej z prawem egzekucji z majątku Poręczyciela.

4.6.3 Wskazanie obowiązków emitenta wobec Administratora Zabezpieczenia

Emitent zobowiązał się wobec Administratora Zabezpieczenia, że w okresie od Dnia Emisji do czasu, w którym wszystkie zabezpieczone wierzytelności wynikające z Obligacji zostaną bezwarunkowo i w całości spłacone przez Emitenta;

- 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,
- 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 posiadaczy Obligacji o żądaniu wcześniejszego wykupu Obligacji, 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,
- 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.

4.6.4 Wskazanie obowiązków Administratora Zabezpieczenia wobec obligatariuszy, ze szczególnym uwzględnieniem działań podejmowanych przez tego administratora, w przypadku stwierdzenia naruszenia przez emitenta obowiązków wynikających z warunków emisji, a także w razie stwierdzenia, że sytuacja finansowa emitenta stwarza zagrożenie dla zdolności wykonywania przez niego obowiązków wobec obligatariuszy

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.

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).

Ponadto w przypadku powzięcia wiedzy, że sytuacja finansowa Emitenta stwarza zagrożenie dla zdolności wykonywania przez Emitenta obowiązków wobec Obligatariuszy, Administrator Zabezpieczenia, po uzyskaniu od Obligatariuszy informacji o sytuacji finansowej Emitenta stwarzającej zagrożenie dla zdolności wykonywania przez Emitenta obowiązków wobec Obligatariuszy, niezwłocznie skontaktuje się z Emitentem w celu złożenia wyjaśnień odnośnie jego sytuacji finansowej. W sytuacji gdy pogorszenie się sytuacji finansowej Emitenta stanowi jednocześnie przesłankę do złożenia przez Obligatariuszy żądania Wcześniejszego Wykupu, Administrator

Zabezpieczenia poinformuje Obligatariuszy o takiej możliwości, wskazując jednocześnie jakie uprawnienia przysługują Obligatariuszom z tego tytułu. W celu wyjaśnienia ewentualnych wątpliwości, Administrator Zabezpieczenia nie jest zobowiązany do stałej weryfikacji sytuacji finansowej Emitenta.

4.7. Szczegółowe informacje o pierwszeństwie w spłacie zobowiązań wynikających z papierów wartościowych przed innymi zobowiązaniami emitenta

Obligacje nie będą uprzywilejowane w stosunku do innych zobowiązań Emitenta, a w związku z tym uprawnionym z tytułu Obligacji nie będzie przysługiwało pierwszeństwo zaspokojenia przed innymi wierzycielami Emitenta. Wierzytelności z Obligacji nie są także podporządkowane innym wierzytelnościom, jakie przysługują osobom trzecim w stosunku do Emitenta.

4.8. Informacje o warunkach i sytuacjach, w których emitent ma prawo albo jest zobowiązany do wcześniejszego wykupu papierów wartościowych, jak również informacje o sytuacjach i warunkach, po spełnieniu których posiadacz papieru wartościowego uzyska prawo do wcześniejszego wykupu papieru wartościowego przez emitenta

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

- 4.8.1.1 W przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby termin ich wykupu jeszcze nie nastąpił.
- 4.8.1.2 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).

4.8.2 Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza

4.8.2.1 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.

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

4.8.2.3 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:
 - 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 13 kwietnia 2033r.;
- 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 jakiegokolwiek 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 31 lipca danego roku obrotowego obowiązującego u Poręczyciela Poręczyciel nie sporządzi rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Poręczyciela za poprzedni rok obrotowy zgodnie z MSSF;
- 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 jakiegokolwiek Podmiot z Grupy Poręczyciela dokona emisji obligacji lub jakichkolwiek innych instrumentów dłużnych objętych przez podmioty spoza Grupy Poręczyciela, których warunki emisji będą pośrednio lub bezpośrednio uprawniały wierzycieli do żądania od Emitenta lub Podmiotu z Grupy Poręczyciela wykupu bez spełniania przez Emitenta lub Podmiot z Grupy Poręczyciela jakiegokolwiek warunku (bezwarunkowa 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 Obligatariuszom 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 Obligatariusza żądania wykupu Obligacji do czasu przekazania Obligatariuszom informacji oraz dokumentów wskazanych w pkt. 11 Warunków Emisji. Celem uniknięcia wątpliwości uznaje się, że żądanie wykupu Obligacji złożone Emitentowi w terminie wskazanym w pkt. 11 Warunków Emisji a przed przekazaniem Obligatariuszom

informacji oraz dokumentów wskazanych w pkt. 11 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 Obligatariuszy z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy przypadającym nie później niż 28 (dwadzieścia osiem) dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy pomimo prawidłowo złożonego żądania lub uniemożliwił w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy z zachowaniem powyższych terminów; lub

b. w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikował na Stronie Internetowej Emitenta protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy. Uprawnienia wynikające z niniejszego naruszenia są skuteczne i upoważnia do złożenia przez Obligatariusza żądania wykupu Obligacji do czasu opublikowania protokołu na Stronie Internetowej Emitenta. Celem uniknięcia wątpliwości uznaje się, że żądanie wykupu Obligacji złożone Emitentowi w terminie wskazanym w zdaniu pierwszym a przed publikacją protokołu jest ważne i winno zostać spełnione przez Emitenta.

4.8.2.4 Emitent zobowiązuje się do bezzwłocznego informowania Obligatariuszy o jakimkolwiek przypadku wystąpienia wyżej opisanych zdarzeń.

4.8.2.5 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.

4.8.2.6 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 z zastrzeżeniem punktu 4.8.2.5.

4.8.2.7 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 4.8.2.3, Zgromadzenie Obligatariuszy podjęło uchwałę o braku zgody na składanie przez Obligatariuszy żądań wcześniejszego wykupu.

4.8.2.8 Procedura Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza:

- a) Żądanie przedterminowego wykupu może zostać złożone w okresie od wystąpienia zdarzenia uprawniającego Obligatariusza do złożenia takiego żądania do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariusza o takiej okoliczności, z zastrzeżeniem par. 4 ust. 1 pkt 5) Regulaminu Zgromadzenia Obligatariuszy stanowiącego załącznik nr 3 do Warunków Emisji Obligacji.

- b) Emitent zobowiązany będzie dokonać Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza w terminie 30 dni od otrzymania uprawnionego żądania i tylko w zakresie Obligacji objętych żądaniem.
- c) Zawiadomienie z żądaniem Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza powinno zostać przesłane przez Obligatariusza w formie pisemnej na adres Depozytariusza i Emitenta.
- d) Emitent ma prawo żądać przedstawienia świadectwa depozytowego w rozumieniu art. 9 Ustawy o Obrocie lub innego dokumentu potwierdzającego fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza.

4.8.3 Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta

- 4.8.3.1 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% (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.
- 4.8.3.2 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. 4.8.3.4. W komunikacie Emitent określi liczbę Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi oraz wskaże Dzień Przedterminowego Wykupu.
- 4.8.3.3 Dniem Przedterminowego Wykupu może być tylko i wyłącznie dzień wskazany, jako Dzień Płatności Odsetek.
- 4.8.3.4 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.
- 4.8.3.5 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.

- 4.8.3.6 W przypadku, gdy liczba Obligacji podlegająca Przedterminowemu Wykupowi obliczona zgodnie z wzorem przedstawionym w pkt. 4.8.3.5 będzie mniejsza od liczby Obligacji określonej w zawiadomieniu Emitenta, o którym mowa w pkt. 4.8.3.4 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;
- 4.8.3.7 W przypadku, gdy nie będzie możliwe zwiększenie liczby Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi w sposób opisany w pkt. 4.8.3.6, 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.

4.9. Wskazanie źródeł pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych papierów wartościowych

Emitent zakłada, że źródłem obsługi odsetek od obligacji będą mogły być m.in. przepływy pieniężne z tytułu odsetek od udzielonych spółkom z Grupy Poręczyciela pożyczek lub obligacji wyemitowanych przez te spółki, a objętych przez Emitenta.

Źródłami środków na wykup obligacji mogą być również środki pozyskane przez Emitenta od spółek z Grupy OBC, pochodzące pośrednio z refinansowania lub podwyższania (top-up) kredytów zaciągniętych przez te spółki, a także ze sprzedaży przez te spółki wybranych projektów OBC.

Emitent nie wyklucza również, że środki na wykup obligacji będą pochodziły z finansowania dłużnego w postaci kredytów bankowych, pożyczek wewnątrzgrupowych lub nowych emisji obligacji. Grupa Poręczyciela posiada dobre i utrwalone stosunki z bankami udzielającymi finansowania na realizację projektów inwestycyjnych. Poza ewentualnym finansowaniem w ramach III Programu, Emitent na dzień sporządzenia Memorandum Informacyjnego nie prowadzi rozmów ani nie podejmuje działań w zakresie pozyskania innego finansowania dłużnego w formie obligacji.

4.10. W przypadku gdy próg dojścia emisji do skutku jest określony – wskazanie tego progu

Emitent nie określił progu emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.

4.11. Informacje dotyczące obligacji przychodowych

Nie dotyczy. Obligacje nie są obligacjami przychodowymi.

4.12. Informacje dotyczące obligacji, z których zobowiązania mają zostać spłacone ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych obligacji

Nie dotyczy. Obligacje nie będą spłacane ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności.

4.13. Informacje o kosztach emisji i przeprowadzenia publicznej oferty papierów wartościowych

Szacowana wysokość kosztów przeprowadzenia emisji Obligacji wyniesie 367 500,00 zł dla emisji o wartości 11 500 000,00 zł.

Wysokość prowizji za plasowanie Obligacji wyniesie 2,50% łącznej wartości emisyjnej wyemitowanych Obligacji. Przewidywana prowizja za plasowanie wyniesie 287 500,00 zł dla emisji o wartości 11 500 000,00 zł.

Na szacunkową kwotę kosztów emisji Obligacji składają się: prowizja za plasowanie, koszty sporządzenia dokumentów ofertowych, koszty doradztwa, koszty administracyjne, opłaty sądowe i notarialne.

4.14. Informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem papierami wartościowymi, w tym wskazanie płatnika podatku

Poniższe informacje są oparte wyłącznie na przepisach prawa podatkowego obowiązujących w Rzeczypospolitej Polskiej w czasie przygotowywania Memorandum Informacyjnego oraz na interpretacji tych przepisów wywiedzionej z praktyki organów podatkowych i orzecznictwa sądów administracyjnych. Na skutek zmian legislacyjnych lub zmian w interpretacji przepisów podatkowych, w tym na skutek zmian w orzecznictwie sądów administracyjnych lub praktyce organów podatkowych, stwierdzenia zawarte w Memorandum Informacyjnym mogą stracić aktualność. Zmiany przepisów prawa podatkowego mogą również obowiązywać z datą wsteczną.

Zawarte w niniejszym Memorandum Informacyjnym informacje podatkowe nie stanowią porady prawnej ani podatkowej, lecz mają charakter ogólny, selektywnie przedstawiają poszczególne zagadnienia i nie uwzględniają wszystkich sytuacji, w jakich może znaleźć się Inwestor. Potencjalnym Inwestorom zaleca się skorzystanie z pomocy osób i podmiotów zajmujących się profesjonalnie doradztwem podatkowym, w celu uzyskania informacji o konsekwencjach podatkowych występujących w ich indywidualnych przypadkach.

Znajdujące się poniżej określenie „odsetki”, jak również każde inne określenie, ma takie znaczenie, jakie przypisuje mu się na gruncie polskiego prawa podatkowego.

Podatek dochodowy

Poniższy opis nie obejmuje specyficznych konsekwencji podatkowych mających zastosowanie w przypadku podmiotowych lub przedmiotowych zwolnień z podatku dochodowego (np. dotyczących krajowych funduszy inwestycyjnych).

Osoby fizyczne podlegające nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Rzeczypospolitej Polskiej

Zgodnie z art. 3 ust. 1 Ustawy o PIT osoby fizyczne, jeżeli mają miejsce zamieszkania na terytorium Polski, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów (przychodów) bez względu na miejsce położenia źródeł przychodów (nieograniczony obowiązek podatkowy). Zgodnie z art. 3 ust. 1a Ustawy o PIT, za osobę mającą miejsce zamieszkania na terytorium Polski uważa się osobę fizyczną, która: (i) posiada na terytorium Polski centrum interesów osobistych lub gospodarczych (ośrodek interesów życiowych); lub (ii) przebywa na terytorium Polski dłużej niż 183 dni w roku podatkowym. Przepisy te stosuje się z uwzględnieniem właściwych umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Polska.

Opodatkowanie dochodów (przychodów) z odsetek (dyskonta) z obligacji

Zgodnie z art. 30a ust. 7 Ustawy o PIT, dochodów z odsetek (dyskonta) od papierów wartościowych (w tym od Obligacji) nie łączy się z dochodami opodatkowanymi na zasadach ogólnych (według skali progresywnej), lecz zgodnie z art. 30a ust 1 pkt 2 Ustawy o PIT podlegają one 19% podatkowi liniowemu.

Zgodnie z art. 41 ust. 4 Ustawy o PIT, osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej dokonujące wypłat z tytułu odsetek (dyskonta) są obowiązani pobierać zryczałtowany podatek dochodowy od dokonywanych wypłat (świadczeń) lub stawianych do dyspozycji podatnika pieniędzy lub wartości pieniężnych. Jednak zgodnie z art. 41 ust. 4d Ustawy o PIT, jeżeli wypłata dokonywana jest za pośrednictwem podmiotów prowadzących dla podatników rachunki papierów wartościowych, na których zapisane są papiery wartościowe będące podstawą wypłaty odsetek (dyskonta), oraz dochody uzyskiwane są na terytorium Polski (jak to ma miejsce w przypadku odsetek (dyskonta) od Obligacji), to podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych zobowiązane są do pobrania podatku; zasada ta dotyczy również płatników będących podatnikami podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, w zakresie, w jakim prowadzą działalność gospodarczą poprzez położony na terytorium Polski zagraniczny zakład, jeżeli rachunek, na którym zapisane są papiery wartościowe, jest związany z działalnością tego zakładu.

Biorąc pod uwagę powyższe, należy przeanalizować każdą sytuację, aby ustalić, czy odsetki naliczone przez polskiego rezydenta podatkowego od Obligacji są uznawane za dochód w Polsce i czy podmiot prowadzący rachunki papierów wartościowych dla danej osoby potrąca podatek. Jednak z uwagi na to, że Emitent jest podmiotem polskim oraz z uwagi na lit. (g), powyżej, w wielu przypadkach odsetki od Obligacji należy traktować jako osiągnięte na terytorium Polski.

W takim przypadku, należy co do zasady oczekiwać, że polski podmiot prowadzący rachunki papierów wartościowych dla danej osoby pobierze podatek u źródła, ale podmiot zagraniczny prowadzący rachunek papierów wartościowych dla danej osoby nie potrąci podatku. Dzieje się tak, ponieważ, chociaż nie jest to wyraźnie uregulowane w polskim prawie podatkowym, zgodnie z ustaloną praktyką podmioty zagraniczne nie działają jako polscy płatnicy podatku u źródła (za wyjątkiem, gdy taki podmiot zagraniczny działa w formie oddziału stanowiącego zakład podatkowy w Polsce). Nie jest całkowicie jasne, czy w takim przypadku (tj. jeżeli płatność dokonywana jest za pośrednictwem zagranicznego podmiotu prowadzącego rachunek papierów wartościowych i niepobierającego podatku potrącanego u źródła), podatek u źródła nie powinien być pobrany przez Emitenta. Zgodnie z interpretacją ogólną z dnia 5 kwietnia 2018 r. wydaną przez Ministra Finansów w odniesieniu do osób fizycznych będących rezydentami Polski, które otrzymują odsetki od listów zastawnych (Ref.: DD5.8201.07.2018) („Interpretacja”), w przypadkach, w których podatek u źródła nie jest pobierany przez podmiot zagraniczny prowadzący rachunek papierów wartościowych, emitent nie powinien być zobowiązany do odprowadzania podatku. Chociaż interpretacja dotyczy tylko listów zastawnych, wydaje się, że nie ma powodów, dla których sposób traktowania Obligacji byłby inny.

Szczególnego rodzaju sytuacja występuje w przypadku dochodów z papierów wartościowych zapisanych na Rachunkach Zbiorczych. Zgodnie z art. 41 ust. 10 Ustawy o PIT, w przypadku wypłaty odsetek (dyskonta) z papierów wartościowych zapisanych na Rachunkach Zbiorczych płatnikiem zryczałtowanego podatku dochodowego są podmioty prowadzące Rachunki Zbiorcze, za pośrednictwem których należności z tych tytułów są wypłacane. Podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza Rachunku Zbiorczego. Zasada ta dotyczy również płatników będących podatnikami podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, w zakresie, w jakim prowadzą działalność gospodarczą poprzez położony na terytorium Polski zagraniczny zakład, jeżeli rachunek, na którym zapisane są papiery wartościowe, jest związany z działalnością tego zakładu.

Co więcej, zgodnie z art. 30a ust. 2a Ustawy o PIT, od dochodów (przychodów) z tytułu odsetek przekazanych na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na Rachunkach Zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie, płatnik pobiera podatek według stawki 19% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego.

Zgodnie z art. 45 ust. 3c Ustawy o PIT, podatnicy są zobowiązani do ujawnienia kwoty odsetek (dyskonta) na papierach wartościowych (w tym Obligacjach) w rocznym zeznaniu podatkowym, jeżeli Obligacje zostały zarejestrowane na Rachunku Zbiorczym, a tożsamość podatnika nie została ujawniona płatnikowi podatku.

Zgodnie z art. 45 ust. 3b Ustawy o PIT, jeżeli podatek nie został pobrany u źródła, podatnicy są obowiązani rozliczyć go w zeznaniu rocznym, składanym do 30 kwietnia następnego roku.

Powyżej opisanych zasad opodatkowania nie stosuje się, jeżeli osoba fizyczna posiada obligacje i uzyskuje odsetki lub dyskonto z obligacji w wykonywaniu działalności gospodarczej, tj. obligacje traktowane są jako aktywa związane z prowadzoną działalnością. W takim przypadku przychody z odsetek lub dyskonta powinny być traktowane jako przychody z prowadzonej działalności gospodarczej i opodatkowane według zasad właściwych dla przychodu z tego źródła.

Opodatkowanie przychodów z odpłatnego zbycia obligacji

Dochód z odpłatnego zbycia Obligacji kwalifikowany jest jako dochód z kapitałów pieniężnych (art. 30b ust 2 pkt 1 Ustawy o PIT) i nie kumuluje się z dochodem opodatkowanym na zasadach ogólnych stawką progresywną, lecz podlega 19% podatkowi liniowemu (art. 30b ust. 1 i 5 Ustawy o PIT). Dochód jest obliczany jako różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych a kosztami uzyskania przychodów, obliczonymi na podstawie stosownych przepisów Ustawy o PIT (art. 30b ust. 2 pkt 1 Ustawy o PIT). Na podstawie art. 17 ust. 2 oraz art. 19 ust. 1 Ustawy o PIT, jeżeli cena wyrażona w umowie bez uzasadnionej przyczyny znacznie odbiega od wartości rynkowej, kwotę przychodu określa organ podatkowy lub organ kontroli skarbowej w wysokości wartości rynkowej.

Podatnik jest zobowiązany do samodzielnego rozliczenia podatku z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym Obligacji). Roczne zeznanie podatkowe podatnicy powinni sporządzić w terminie do końca kwietnia roku następującego po roku podatkowym, w którym został osiągnięty dochód.

Opodatkowanie obligacji posiadanych w ramach prowadzonej działalności gospodarczej

Powyższych przepisów nie stosuje się, jeżeli Obligacje są posiadane w ramach działalności gospodarczej i traktowane są jako aktywa związane z prowadzoną działalnością. W takim przypadku, odsetki (dyskonto) i przychody z odpłatnego zbycia Obligacji powinny być traktowane jako przychody z prowadzonej działalności gospodarczej i opodatkowane według zasad właściwych dla przychodu z tego źródła według 19% stawki liniowej lub stawki progresywnej, w zależności od wyboru oraz spełniania określonych warunków przez osobę fizyczną. Podatek powinien być rozliczony przez osobę fizyczną.

Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych podlegający w Rzeczypospolitej Polskiej nieograniczonemu obowiązowi podatkowemu

Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych, jeżeli mają siedzibę lub zarząd w Polsce, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągania (art. 3 ust. 1 Ustawy o CIT).

Dochody (przychody) z Obligacji, w tym z odsetek/dyskonta oraz odpłatnego zbycia papierów wartościowych przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, podlegają opodatkowaniu na zasadach ogólnych właściwych do opodatkowania pozostałych przychodów z prowadzonej działalności gospodarczej w ramach danego źródła przychodów. Co do zasady, dla celów polskiego podatku dochodowego odsetki są ujmowane jako przychód na zasadzie kasowej, tj. w momencie ich otrzymania, a nie zaś w momencie ich naliczenia. Przychodem z odpłatnego zbycia Obligacji jest co do zasady ich wartość wyrażona w cenie określonej w umowie. Jeżeli cena wyrażona w umowie bez uzasadnionej przyczyny znacznie odbiega od wartości rynkowej, kwotę przychodu określa organ podatkowy w wysokości wartości rynkowej (art. 14 Ustawy o CIT). W przypadku dochodu z odpłatnego zbycia papierów wartościowych koszty uzyskania przychodów są co do zasady rozpoznawane w momencie, gdy odpowiadający im przychód został osiągnięty. Podatnik samodzielnie (bez udziału płatnika) rozlicza podatek dochodowy

z odsetek/dyskonta oraz z odpłatnego zbycia papierów wartościowych, który rozliczany jest wraz z pozostałymi dochodami z prowadzonej przez podatnika działalności gospodarczej w ramach tego samego źródła przychodów.

Odnosnie właściwego źródła przychodów, co do zasady, dochody (przychody) z Obligacji, w tym z ich odpłatnego zbycia, łączy się z przychodami z zysków kapitałowych (art. 7b ust. 1 Ustawy o CIT). W przypadku ubezpieczycieli, banków oraz niektórych innych podmiotów (instytucji finansowych), przychód ten zalicza się do przychodów innych niż przychody z zysków kapitałowych (art. 7b ust. 2 Ustawy o CIT).

Odpowiednia stawka podatku jest taka sama, jak stawka podatku stosowana do działalności gospodarczej, tj. 19% dla zwykłego podatnika lub 9% dla małych i nowych podatników. Pomimo, że co do zasady podatek u źródła nie powinien mieć zastosowania, jeżeli Obligacje znajdują się na Rachunku Zbiorczym a tożsamość podatników nie zostanie ujawniona podmiotowi prowadzącemu ten Rachunek Zbiorczy, może się zdarzyć, że podatek zostanie pobrany. Zgodnie z art. 26 ust. 2a Ustawy o CIT, w przypadku gdy wypłata należności z tytułu odsetek dokonywana jest na rzecz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na Rachunkach Zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona, płatnik pobiera podatek u źródła w wysokości 20% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego. W takim przypadku, kwestię zwrotu pobranego podatku podatnik powinien omówić z doradcą podatkowym.

Osoby fizyczne i osoby prawne podlegające ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Rzeczypospolitej Polskiej Podatnicy podatku dochodowego od osób fizycznych, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej miejsca zamieszkania, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów osiąganych na terytorium Polski (art. 3 ust. 2a Ustawy o PIT).

Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych, jeżeli nie mają na terytorium Polski siedziby lub zarządu, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów, które osiągają na terytorium Polski (art. 3 ust. 2 Ustawy o CIT).

Zgodnie z art. 3 ust. 3 Ustawy o CIT za dochody (przychody) osiągane na terytorium Polski przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, uważa się w szczególności dochody (przychody) z:

- a) wszelkiego rodzaju działalności prowadzonej na terytorium Polski, w tym poprzez położony na terytorium Polski zagraniczny zakład;
- b) położonej na terytorium Polski nieruchomości lub praw do takiej nieruchomości, w tym ze zbycia jej w całości albo w części lub zbycia jakichkolwiek praw do takiej nieruchomości;
- c) papierów wartościowych oraz pochodnych instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi, dopuszczonych do publicznego obrotu na terytorium Polski w ramach regulowanego rynku giełdowego, w tym uzyskane ze zbycia tych papierów albo instrumentów oraz z realizacji praw z nich wynikających;
- d) tytułu przeniesienia własności udziałów (akcji) w spółce, ogółu praw i obowiązków w spółce niebędącej osobą prawną lub tytułów uczestnictwa w funduszu inwestycyjnym, instytucji wspólnego inwestowania lub innej osobie prawnej i praw o podobnym charakterze lub z tytułu należności będących następstwem posiadania tych udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa lub praw – jeżeli co najmniej 50% wartości aktywów tej spółki, spółki niebędącej osobą prawną, tego funduszu inwestycyjnego, tej instytucji wspólnego inwestowania lub osoby prawnej, bezpośrednio lub pośrednio, stanowią nieruchomości położone na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub prawa do takich nieruchomości;
- e) tytułu przeniesienia własności udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa lub praw o podobnym charakterze w spółce nieruchomościowej;

- f) tytułu należności regulowanych, w tym stawianych do dyspozycji, wypłacanych lub potrącanych, przez osoby fizyczne, osoby prawne albo jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, mające miejsce zamieszkania, siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, niezależnie od miejsca zawarcia umowy i wykonania świadczenia;
- g) niezrealizowanych zysków, o których mowa w rozdziale o opodatkowaniu tzw. exit tax.

Podobne przepisy w zakresie podatku dochodowego od osób fizycznych znajdują się w art. 3 ust. 2b Ustawy o PIT. Powyższy katalog dochodów (przychodów) osiągniętych w Polsce, zawarty w art. 3 ust. 3 Ustawy o CIT oraz w art. 3 ust. 2b Ustawy o PIT nie ma charakteru wyczerpującego, dlatego też inne kategorie dochodów (przychodów) mogą zostać uznane za osiągnięte na terenie Polski.

Biorąc pod uwagę powyższe, należy przeanalizować każdą sytuację, aby ustalić, czy odsetki naliczone przez polskiego rezydenta podatkowego od Obligacji są uznawane za dochód w Polsce. Jednak z uwagi na to, że Emitent jest podmiotem polskim oraz z uwagi na lit. (e), powyżej, w wielu przypadkach odsetki od Obligacji należy traktować jako osiągnięte na terytorium Polski.

Szczególne zwolnienie w odniesieniu do Obligacji spełniających szczególne warunki

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 50c Ustawy o CIT, wolne od podatku dochodowego są dochody, osiągnięte przez podatnika podatku dochodowego od osób prawnych podlegającego ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce, z odsetek lub dyskonta od obligacji:

- a) o terminie wykupu nie krótszym niż rok;
- b) dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi, na terytorium Polski lub na terytorium państwa będącego stroną zawartej z Polską umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, której przepisy określają zasady opodatkowania dochodów z dywidend, odsetek oraz należności licencyjnych,

- chyba że na moment osiągnięcia dochodu podatnik jest podmiotem powiązany w rozumieniu przepisów o cenach transferowych z emitentem tych obligacji oraz posiada, bezpośrednio lub pośrednio, łącznie z innymi podmiotami powiązanymi w rozumieniu tych przepisów więcej niż 10% wartości nominalnej tych obligacji.

Zgodnie z art. 26 ust. 1aa-1ac Ustawy o CIT, płatnicy nie są obowiązani do poboru podatku od odsetek lub dyskonta od obligacji spełniających powyższe wymagania, pod warunkiem złożenia przez emitenta do organu podatkowego oświadczenia, że emitent dochował należytej staranności w poinformowaniu podmiotów z nim powiązanych w rozumieniu przepisów o cenach transferowych, o warunkach tego zwolnienia w stosunku do tych podmiotów powiązanych. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1ab, składa się jednokrotnie w stosunku do danej emisji obligacji, nie później niż do dnia wypłaty odsetek lub dyskonta od obligacji.

Analogiczne przepisy znajdują się na gruncie podatku dochodowego od osób fizycznych (art. 21 ust. 1 pkt 130c oraz art. 41 ust. 24-26 Ustawy o PIT). W powyższych przypadkach płatnicy dokonują własnej analizy zastosowania zwolnienia z poboru.

Brak spełnienia warunków do zastosowania szczególnego zwolnienia

W przypadku braku zastosowania zwolnienia, o którym mowa powyżej, zastosowanie mają poniższe zasady.

W przypadku podatników podlegających w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu uzyskane na terytorium Polski odsetki (dyskonto) od Obligacji opodatkowane są co do zasady zryczałtowanym podatkiem w wysokości 20% w przypadku podatników podatku dochodowego od osób prawnych (art. 21 ust. 1 pkt 1 Ustawy o CIT) lub 19% w przypadku osób fizycznych (art. 30a ust. 1 pkt. 2 Ustawy o PIT). W przypadku osób prawnych, zgodnie z art. 26 ust. 1 Ustawy o CIT, osoby prawne, jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej oraz osoby fizyczne będące przedsiębiorcami, które dokonują wypłat należności z tytułów wymienionych

w art. 21 ust. 1 oraz art. 22 ust. 1, do wysokości nieprzekraczającej w roku podatkowym obowiązującym u wypłacającego te należności łącznie kwoty 2 000 000 zł na rzecz tego samego podatnika, są obowiązane jako płatnicy pobierać, z zastrzeżeniem ust. 2, 2b i 2d, w dniu dokonania wypłaty zryczałtowany podatek dochodowy od tych wypłat, z uwzględnieniem odliczeń przewidzianych w art. 22 ust. 1a-1e. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanym od podatnika certyfikatem rezydencji. Przy weryfikacji warunków zastosowania stawki podatku innej niż określona w art. 21 ust. 1 lub art. 22 ust. 1, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, płatnik jest obowiązany do dochowania należytej staranności. Przy ocenie dochowania należytej staranności uwzględnia się charakter oraz skalę działalności prowadzonej przez płatnika. W przypadku osób fizycznych zastosowanie będzie miał zaś art. 41 ust. 4 Ustawy o PIT, zgodnie z którym, płatnicy, o których mowa w ust. 1, są obowiązani pobierać zryczałtowany podatek dochodowy od dokonywanych wypłat (świadczeń) lub stawianych do dyspozycji podatnika pieniędzy lub wartości pieniężnych z tytułów określonych w art. 29, art. 30 ust. 1 pkt 2, 4-5a, 13-16 oraz art. 30a ust. 1 pkt 1-11 oraz 11b-12, z zastrzeżeniem ust. 4d, 5, 10, 12 i 21. Zgodnie zaś z art. 41 ust. 4a Ustawy o PIT, przy weryfikacji warunków zastosowania obniżonej stawki podatku albo zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów prawa podatkowego, płatnik jest obowiązany do dochowania należytej staranności. Przy ocenie dochowania należytej staranności uwzględnia się charakter oraz skalę działalności prowadzonej przez płatnika.

Zgodnie z art. 26 ust. 2c punkt 1 Ustawy o CIT, w przypadku wypłat należności z tytułu odsetek od papierów wartościowych zapisanych na rachunkach papierów wartościowych albo na rachunkach zbiorczych, wypłacanych na rzecz nierezydentów, obowiązek pobrania podatku spoczywa na podmiotach prowadzących rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze, jeżeli wypłata należności następuje za pośrednictwem tych podmiotów. Uznaje się, że obowiązek ten nie spoczywa na podmiotach zagranicznych, jednakże zgodnie z przywoływanym przepisem obowiązek ten spoczywa także na podmiotach podlegających ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce, w zakresie, w jakim prowadzą działalność gospodarczą poprzez położony na terytorium Polski zagraniczny zakład, jeżeli rachunek, na którym zapisane są papiery wartościowe, jest związany z działalnością tego zakładu. Podobne przepisy dotyczące wypłat odsetek na rzecz osób fizycznych zawiera art. 41 ust. 4d Ustawy o PIT.

Nie jest całkowicie jasne, czy w przypadku gdy płatność jest dokonywana przez podmiot zagraniczny prowadzący rachunek papierów wartościowych i niepobierający podatku u źródła, emitent powinien pobrać lub nie pobrać podatek u źródła, czy też – stosując rozumowanie przedstawione w Interpretacji – podatek powinien zostać rozliczony przez inwestorów we własnym zakresie.

Opisane zasady opodatkowania mogą być modyfikowane przez odpowiednie postanowienia zawartych przez Polskę umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, na podstawie których do dochodu (przychodu) uzyskiwanego z odsetek/dyskonta zastosowanie może znaleźć obniżona stawka podatku lub zwolnienie z podatku dochodowego (art. 21 ust. 2 Ustawy o CIT, 30a ust. 2 Ustawy o PIT). Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanym od podatnika ważnym certyfikatem rezydencji podatkowej. Co do zasady, certyfikat rezydencji podatkowej uznaje się za ważny przez dwanaście kolejnych miesięcy od daty jego wydania.

Ponadto, co do zasady, umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania zapewniają ochronę rzeczywistym właścicielom odsetek. Zgodnie z art. 4a pkt. 29 Ustawy o CIT oraz odpowiednio art. 5a pkt. 33d Ustawy o PIT, rzeczywistym właścicielem jest podmiot, który spełnia łącznie następujące warunki:

- a) otrzymuje należność dla własnej korzyści, w tym decyduje samodzielnie o jej przeznaczeniu i ponosi ryzyko ekonomiczne związane z utratą tej należności lub jej części;

- b) nie jest pośrednikiem, przedstawicielem, powiernikiem lub innym podmiotem zobowiązanym prawnie lub faktycznie do przekazania całości lub części należności innemu podmiotowi; oraz
- c) prowadzi rzeczywistą działalność gospodarczą w kraju siedziby, jeżeli należności uzyskiwane są w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą.

Większość umów o unikaniu podwójnego opodatkowania zawartych przez Polskę przewiduje zwolnienie z podatku dochodowego od zysków kapitałowych, w tym do dochodu uzyskanego ze sprzedaży obligacji, uzyskanych na terytorium Polski przez rezydenta podatkowego danego kraju.

Szczególnego rodzaju sytuacja występuje w przypadku dochodów z papierów wartościowych zapisanych na Rachunkach Zbiorczych. W przypadkach, w których podatek u źródła nie powinien mieć zastosowania do odsetek płatnych na rzecz nierezydentów (osób fizycznych czy podatników CIT), w związku ze specyficznymi zasadami dotyczącymi opodatkowania dochodu z odsetek od papierów wartościowych zapisanych na Rachunkach Zbiorczych, istnieje ryzyko, że podatek taki zostanie pobrany. Zgodnie z Art. 26 ust. 2a Ustawy o CIT, od dochodów (przychodów) z tytułu odsetek przekazanych na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na Rachunkach Zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie, płatnik pobiera podatek według stawki 20% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego. Zgodnie z Art. 30a ust. 2a Ustawy o PIT, od dochodów (przychodów) z tytułu odsetek przekazanych na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na Rachunkach Zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie, płatnik pobiera podatek według stawki 19% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego. Jeżeli taki podatek zostanie pobrany, podatnik powinien skonsultować się ze swoim doradcą podatkowym w kwestii zwrotu tego podatku.

Jeżeli podlegająca ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce osoba lub podmiot działa poprzez położony tutaj zagraniczny zakład, z którym związane są uzyskiwane dochody, co do zasady zastosowanie powinny mieć przepisy analogiczne jak w przypadku podatników podlegających w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, przy czym konieczne może być spełnienie dodatkowych formalności (np. przedstawienie wypłacającemu odsetki certyfikatu rezydencji oraz oświadczenia, że odsetki te są związane z działalnością zakładu).

Szczególne przepisy o poborze podatku u źródła od dużych płatności

Zgodnie z art. 26 ust. 2e Ustawy o CIT, jeżeli łączna kwota należności wypłacanych z tytułów wymienionych w art. 21 ust. 1 Ustawy o CIT (w tym z odsetek/dyskonta od obligacji) oraz art. 22 ust. 1 Ustawy o CIT na rzecz tego samego podatnika przekracza 2.000.000 PLN w roku podatkowym wypłacającego, płatnicy obowiązani są, co do zasady, pobrać, w dniu dokonania wypłaty, zryczałtowany podatek dochodowy od tych wypłat według podstawowej stawki podatku (20% w przypadku odsetek/dyskonta od obligacji) od nadwyżki ponad tę kwotę, bez możliwości niepobrania podatku na podstawie właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, a także bez uwzględniania zwolnień lub stawek wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania („Obowiązek Pobrania Podatku”).

Zgodnie z art. 26 ust. 2i oraz 2j Ustawy o CIT, jeżeli rok podatkowy płatnika jest dłuższy albo krótszy niż 12 miesięcy, kwotę, od której stosuje się Obowiązek Pobrania Podatku, oblicza się jako iloczyn 1/12 kwoty 2.000.000 PLN i liczby rozpoczętych miesięcy roku podatkowego, w którym dokonano wypłaty tych należności; jeżeli obliczenie tej kwoty nie jest możliwe poprzez wskazanie roku podatkowego płatnika, Obowiązek Pobrania Podatku stosuje się odpowiednio w odniesieniu do obowiązującego u tego płatnika roku obrotowego, a w razie jego braku, w odniesieniu do obowiązującego u tego płatnika innego okresu o cechach właściwych dla roku obrotowego, nie dłuższego jednak niż 23 kolejne miesiące.

Zgodnie z art. 26 ust. 2k Ustawy o CIT, jeżeli wypłaty należności dokonano w walucie obcej, na potrzeby ustalenia, czy przekroczona została kwota, od której stosuje się Obowiązek Poboru Podatku, wypłacone należności przelicza się na złote według kursu średniego waluty obcej ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień wypłaty.

Zgodnie z art. 26 ust. 2l Ustawy o CIT, jeżeli nie można ustalić wysokości należności wypłaconych na rzecz tego samego podatnika, domniemywa się, że przekroczyła ona kwotę, od której stosuje się Obowiązek Pobrania Podatku.

Zgodnie z art. 26 ust. 7a ustawy o CIT, Obowiązku Pobrania Podatku nie stosuje się, jeżeli płatnik złożył oświadczenie, że:

- a) posiada dokumenty wymagane przez przepisy prawa podatkowego dla zastosowania stawki podatku albo zwolnienia lub niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania;
- b) po przeprowadzeniu weryfikacji warunków zastosowania stawki podatku innej niż podstawowa, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, nie posiada wiedzy uzasadniającej przypuszczenie, że istnieją okoliczności wykluczające możliwość zastosowania stawki podatku albo zwolnienia lub niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, w szczególności nie posiada wiedzy o istnieniu okoliczności uniemożliwiających spełnienie określonych przesłanek, o których mowa w innych przepisach, w tym, że odbiorca odsetek/dyskonta jest ich rzeczywistym właścicielem oraz, jeżeli odsetki/dyskonto są uzyskiwane w związku z prowadzoną przez podatnika działalnością gospodarczą, że w kraju rezydencji podatkowej podatnik prowadzi rzeczywistą działalność gospodarczą.

Powyższe oświadczenie, składa kierownik jednostki w rozumieniu ustawy o rachunkowości (np. zarząd płatnika), podając pełnioną przez siebie funkcję. Nie jest dopuszczalne złożenie tego oświadczenia przez pełnomocnika. Oświadczenie składa się w formie elektronicznej najpóźniej w dniu dokonania wypłaty należności (art. 26 ust. 7b i 7c Ustawy o CIT).

W przypadku pobrania podatku na skutek zastosowania Obowiązku Pobrania Podatku, jeżeli z umów o unikaniu opodatkowania lub z przepisów szczególnych przysługuje zwolnienie lub obniżona stawka podatku, podatnik lub płatnik (jeżeli płatnik wpłacił podatek z własnych środków i poniósł ciężar ekonomiczny tego podatku, np. na skutek klauzuli ubруттовienia) mogą wystąpić o zwrot tego podatku, przedkładając stosowne dokumenty i oświadczenia. Uznając zwrot za zasadny, organy podatkowe powinny dokonać zwrotu tego zwrotu niezwłocznie, nie później niż w ciągu sześciu miesięcy.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z 31 grudnia 2018 r. w sprawie wyłączenia lub ograniczenia stosowania art. 26 ust. 2e ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych (dalej: „Rozporządzenie”), wyłącza się stosowanie Obowiązku Pobrania Podatku m.in. w odniesieniu do odsetek/dyskonta przypadku wypłat należności:

- a) na rzecz banków centralnych niemających siedziby lub zarządu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, uzyskanych z tytułu odsetek lub dyskonta od obligacji skarbowych wyemitowanych przez Skarb Państwa na rynku krajowym i nabytych od dnia 7 listopada 2015 r.;
- b) na rzecz jednostek gospodarczych utworzonych przez organ administracji państwowej wspólnie z innymi państwami na podstawie porozumienia lub umowy, chyba że porozumienia te lub umowy stanowią inaczej;
- c) na rzecz organizacji międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem;
- d) na rzecz podmiotów, z którymi Rzeczpospolita Polska zawarła umowy o współpracy, jeżeli zostały zwolnione z podatku dochodowego od osób prawnych od tych należności; oraz

- e) na rzecz podmiotów zwolnionych z podatku dochodowego od osób prawnych, pod warunkiem wskazania ich nazwy w umowach o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska.

Podatek od spadków i darowizn

Zgodnie z art. 1 ust. 1 w związku z art. 2 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn nabycie przez osoby fizyczne między innymi w drodze dziedziczenia, zapisu, dalszego zapisu, polecenia testamentowego lub darowizny praw majątkowych, w tym również praw związanych z posiadaniem papierów wartościowych, podlega opodatkowaniu podatkiem od spadków i darowizn, jeżeli prawa majątkowe były wykonywane na terytorium Polski lub, gdy prawa majątkowe były wykonywane za granicą, jeżeli w chwili otwarcia spadku lub zawarcia umowy darowizny spadkobierca lub obdarowany był obywatelem polskim lub miał miejsce stałego pobytu na terytorium Polski.

W świetle art. 7 ust. 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn podstawą opodatkowania jest wartość nabytych rzeczy i praw majątkowych po potrąceniu długów i ciężarów (czysta wartość), ustalona wg stanu rzeczy i praw majątkowych w dniu nabycia i cen rynkowych z dnia powstania obowiązku podatkowego.

Stawki podatku od spadków i darowizn są różne i zależą od osobistego stosunku pomiędzy spadkobiercą i spadkodawcą albo pomiędzy darczyńcą i obdarowanym. Stawka podatku rośnie progresywnie od 3% do 20% podstawy opodatkowania, w zależności od grupy podatkowej, do której zakwalifikowano nabywcę. Dla każdej grupy podatkowej określono kwotę wolną od podatku.

Jeżeli umowa zawierana jest w formie aktu notarialnego, podatek od spadków darowizn jest pobierany i odprowadzany przez notariusza. Podatnicy podatku są obowiązani złożyć, w terminie miesiąca od dnia powstania obowiązku podatkowego, zeznanie podatkowe o nabyciu praw majątkowych, o ile podatek nie został odprowadzony przez płatnika (art. 17a ust. 1 oraz art. 17a ust. 2 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn). Podatek płatny jest w terminie 14 dni od dnia doręczenia podatnikowi decyzji ustalającej wysokość zobowiązania podatkowego.

Stosownie do art. 4a ust. 1 pkt 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn zwalnia się od podatku nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych (w tym papierów wartościowych) przez małżonka, zstępnych, wstępnych, pasierbów, rodzeństwo, ojczyma i macochę, jeżeli zgłoszą oni nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego w terminie sześciu miesięcy od dnia powstania obowiązku podatkowego, a w przypadku nabycia w drodze dziedziczenia w terminie sześciu miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu stwierdzającego nabycie spadku. Powyższe zwolnienie stosuje się, jeżeli w chwili nabycia nabywca posiadał obywatelstwo polskie lub obywatelstwo jednego z Państw Członkowskich UE lub państw członkowskich Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) – stron umowy o EOG, lub miał miejsce zamieszkania w Polsce lub takiego państwa (art. 4 ust. 4 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn).

Zgodnie z art. 3 pkt 1 Ustawy o Podatku od Spadków i Darowizn, nabycie praw majątkowych (w tym papierów wartościowych) podlegających wykonaniu na terytorium Polski nie podlega opodatkowaniu tym podatkiem, jeżeli w dniu nabycia ani nabywca, ani też spadkodawca lub darczyńca nie byli obywatelami polskimi i nie mieli miejsca stałego pobytu lub siedziby na terytorium Polski.

Podatek od czynności cywilnoprawnych

W świetle art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. a Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych podlegają umowy sprzedaży lub zamiany rzeczy lub praw majątkowych. Czynności te podlegają opodatkowaniu, jeżeli ich przedmiotem są:

- (ii) rzeczy znajdujące się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub prawa majątkowe wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oraz

- (iii) rzeczy znajdujące się za granicą lub prawa majątkowe wykonywane za granicą, w przypadku gdy nabywca ma miejsce zamieszkania lub siedzibę na terytorium Polski i czynność cywilnoprawna została dokonana na terytorium Polski.

Co do zasady sprzedaż udziałów (akcji) spółek z siedzibą na terytorium Polski jest uznawana za sprzedaż praw majątkowych wykonywanych na terytorium Polski i w związku z tym podlega podatkowi od czynności cywilnoprawnych w wysokości 1%, który jest płatny przez nabywcę i powinien zostać rozliczony w ciągu 14 dni od dnia powstania obowiązku podatkowego (tj. od dnia zawarcia umowy sprzedaży). Podstawą opodatkowania jest wartość rynkowa rzeczy lub prawa majątkowego. Jeżeli umowa jest zawierana w formie aktu notarialnego, podatek jest odprowadzany przez notariusza. Co do zasady, obowiązek podatkowy ciąży na kupującym w przypadku umowy sprzedaży oraz na stronach zamiany w przypadku umowy zamiany.

Jednak zgodnie z art. 9 pkt. 9 Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych sprzedaż praw majątkowych będących instrumentami finansowymi: (i) firmom inwestycyjnym oraz zagranicznym firmom inwestycyjnym, (ii) dokonywana za pośrednictwem firm inwestycyjnych oraz zagranicznych firm inwestycyjnych, (iii) dokonywana w ramach obrotu zorganizowanego, (iv) dokonywana poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne, z zastrzeżeniem że prawa zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego – w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie, jest z tego podatku zwolniona.

Odpowiedzialność płatnika

Zgodnie z art. 30 Ordynacji Podatkowej, płatnik podatku, który nie wykonał obowiązku naliczenia, pobrania lub wpłaty podatku, odpowiada całym swoim majątkiem za podatek niepobrany lub podatek pobrany a niewpłacony. Płatnik nie ponosi odpowiedzialności, jeżeli odrębne przepisy prawa stanowią inaczej lub jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika. W tych przypadkach właściwy organ administracji podatkowej lub skarbowej wydaje decyzję o odpowiedzialności podatnika a nie płatnika.

Danina solidarnościowa

Z dniem 1 stycznia 2019 r. do Ustawy o PIT wprowadzono tzw. daninę solidarnościową. Zgodnie z art. 30h ust. 1 Ustawy o PIT, osoby fizyczne są obowiązane do zapłaty daniny solidarnościowej w wysokości 4% podstawy obliczenia tej daniny. Podstawę obliczenia daniny solidarnościowej stanowi nadwyżka ponad 1 000 000 zł sumy dochodów podlegających opodatkowaniu na zasadach określonych m.in. w art. 30b (w tym dochody uzyskane z odpłatnego zbycia papierów wartościowych) po ich pomniejszeniu o: 1) kwoty składek, o których mowa w art. 26 ust. 1 pkt 2 i 2a; 2) kwoty, o których mowa w art. 30f ust. 5 - odliczone od tych dochodów (art. 30h ust. 2 Ustawy o PIT). Osoby fizyczne są obowiązane składać urzędowi skarbowemu deklarację o wysokości daniny solidarnościowej, według udostępnionego wzoru, w terminie do dnia 30 kwietnia roku kalendarzowego i w tym terminie wpłacić daninę solidarnościową (art. 30h ust. 4 Ustawy o PIT).

4.15. Wskazanie stron umów o gwarancję emisji oraz istotnych postanowień tych umów – w przypadku gdy emitent zawarł takie umowy

Emitent nie zawarł umów o gwarancję emisji oraz nie przewiduje zawarcia takich umów w odniesieniu do Obligacji w przyszłości.

4.16. Określenie zasad dystrybucji oferowanych papierów wartościowych

4.16.1 Wskazanie grupy inwestorów, do których kierowana jest Oferta

Osobami uprawnionymi do składania zapisów na Obligacje są osoby prawne, jednostki organizacyjne nie będące osobami prawnymi, którym przepisy prawa przyznają zdolność do czynności prawnych, jak również osoby fizyczne, z zastrzeżeniem że nabywanie i posiadanie Obligacji przez rezydentów z krajów innych niż Rzeczpospolita Polska może podlegać ograniczeniom określonym przez prawo polskie, w szczególności ograniczeniom obrotu dewizowego wynikającym z Prawa Dewizowego, oraz przepisy obowiązujące w tych krajach.

W szczególności ze względu na ograniczenia prawne wynikające m.in. z amerykańskiej ustawy o papierach wartościowych z roku 1933 r. (US Securities Act 1933) rezydenci amerykańscy (US Persons) oraz osoby przebywające na terenie USA nie są uprawnione do obejmowania Obligacji.

Rezydenci Iranu oraz Koreańskiej Republiki Ludowo-Demokratycznej nie są uprawnieni do obejmowania Obligacji ze względu na uchybienia w regulacjach w tych krajach dotyczące prania pieniędzy oraz finansowania terroryzmu.

W związku z art. 5f rozporządzenia Rady (UE) nr 833/2014 z dnia 31 lipca 2014 r. dotyczącego środków ograniczających w związku z działaniami Rosji destabilizującymi sytuację na Ukrainie, a także art. 1y rozporządzenia Rady (WE) nr 765/2006 z dnia 18 maja 2006 r. dotyczącego środków ograniczających w związku z sytuacją na Białorusi i udziałem Białorusi w agresji Rosji wobec Ukrainy, Oferta nie jest kierowana do:

- a) którychkolwiek obywateli rosyjskich lub osób fizycznych zamieszkałych w Rosji lub którychkolwiek osób prawnych, podmiotów lub organów z siedzibą w Rosji; ograniczenie nie ma zastosowania do obywateli państwa członkowskiego, państwa będącego członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub Szwajcarii ani do osób fizycznych posiadających zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim, w państwie będącym członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub w Szwajcarii,
- b) którychkolwiek obywateli białoruskich lub osób fizycznych zamieszkałych na Białorusi lub którychkolwiek osób prawnych, podmiotów lub organów z siedzibą na Białorusi; ograniczenie nie ma zastosowania do obywateli państwa członkowskiego lub osób fizycznych posiadających zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim.

Firma Inwestycyjna zastrzega sobie możliwość odmowy przyjęcia zapisu na Obligację od podmiotów, co do których:

- a) zachodzą przewidziane przepisami prawa lub regulacjami wewnętrznymi przesłanki rozwiązania podmiotu,
- b) otwarto likwidację,
- c) ogłoszono upadłość obejmującą likwidację majątku.

4.16.2 Termin otwarcia i zamknięcia subskrypcji

Harmonogram publicznej Oferty Obligacji:

17 marca 2023 r.	Termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów i wpłat na Obligację
29 marca 2023 r.	Termin zakończenia przyjmowania zapisów i wpłat na Obligację
30 marca 2023 r.	Wstępna alokacja
nie później niż 13 kwietnia 2023 r.	Dzień Emisji – dzień rozrachunku w KDPW

Emitent w porozumieniu z każdą z Firm Inwestycyjnych może podjąć decyzję o zmianie terminów dotyczących subskrypcji Obligacji.

Przekazanie informacji o zmianie któregośkolwiek z terminów Oferty nastąpi nie później niż w dniu upływu pierwotnego terminu, poprzez udostępnienie komunikatu aktualizującego, o którym mowa w art. 37b ust. 9 Ustawy o Ofercie, w sposób, w jaki zostało udostępnione Memorandum Informacyjne. Zmiana harmonogramu Oferty nie uprawnia Inwestorów do złożenia oświadczenia woli w sprawie odstąpienia od zapisu.

W przypadku, gdy po rozpoczęciu przyjmowania zapisów na Obligację zostanie udostępniony suplement w związku z nowym znaczącym czynnikiem, istotnymi błędami lub istotnymi niedokładnościami w treści Memorandum Informacyjnego, które mogą wpłynąć na ocenę Obligacji i które zaistniały lub o których Emitent powziął wiadomość

przed zakończeniem oferty Obligacji, rozliczenie emisji Obligacji zostanie dokonane nie wcześniej niż 3 (trzeciego) Dnia Roboczego po dniu udostępnienia tego suplementu.

Zgodnie z art. 37b ust. 7 Ustawy o Ofercie, Inwestorom, którzy złożyli zapis na Obligacje przed udostępnieniem suplementu, przysługuje prawo do wycofania tej zgody. Wycofanie zgody następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w miejscu przyjmowania zapisów w terminie 2 (słownie: dwóch) Dni Roboczych od dnia udostępnienia suplementu, o ile Emitent nie wyznaczy dłuższego terminu. Ostateczny termin wygaśnięcia prawa do wycofania zgody zostanie określony w suplementie do Memorandum Informacyjnego.

4.16.3 Wskazanie zasad, miejsc i terminów składania zapisów oraz terminu związania zapisem; działanie przez pełnomocnika

Zapisy na Obligacje będą przyjmowane w terminach określonych w harmonogramie zamieszczonym w pkt. 4.16.2 Memorandum Informacyjnego.

Zapisy przyjmowane będą wyłącznie od tych inwestorów niebędących Klientem Instytucjonalnym, którzy w chwili składania zapisów posiadają otwarte Rachunki Papierów Wartościowych lub Rachunki Zbiiorcze w Firmie Inwestycyjnej, przyjmującej zapis od tego Inwestora.

Minimalna liczba Obligacji objętych jednym Formularzem Zapisu wynosi 5 (pięć) sztuk. Formularze Zapisu obejmujące mniej niż 5 (pięć) Obligacji uznaje się za nieważne.

Maksymalna liczba Obligacji objętych jednym Formularzem Zapisu jest równa wszystkim oferowanym Obligacjom. Zapis opiewający na liczbę Obligacji większą niż maksymalna wielkość zapisu zostanie uznany za zapis na Obligacje w liczbie równej wszystkim oferowanym Obligacjom.

Formularz Zapisu, wypełniony i złożony zgodnie z warunkami określonymi w Memorandum Informacyjnym, stanowi ofertę nabycia Obligacji przez Inwestora. Firma Inwestycyjna przyjmuje od Inwestorów ich oferty nabycia Obligacji w siedzibie Firmy Inwestycyjnej i w jego jednostkach lub punktach obsługi klienta organizacyjnych w formie pisemnej lub w postaci elektronicznej.

W przypadku złożenia oferty nabycia Obligacji w formie pisemnej Inwestor podpisuje dwa egzemplarze Formularza Zapisu – jeden egzemplarz dla Firmy Inwestycyjnej, w której składany jest zapis, a drugi dla Inwestora. Ponadto, Inwestor jest zobowiązany wypełnić i podpisać dokumenty, które są wymagane zgodnie z regulacjami danej Firmy Inwestycyjnej. Inwestor składając Formularz Zapisu jednocześnie oświadcza, że zapoznał się z treścią Memorandum Informacyjnego oraz akceptuje jego treść oraz Warunki Emisji Obligacji. Inwestor będący osobą fizyczną, przyjmując ofertę nabycia Obligacji, winien okazać ważny dokument tożsamości (dowód osobisty wydany w Rzeczypospolitej Polskiej lub paszport), a pozostali inwestorzy winni okazać ważne dokumenty, z których wynikają status prawny oraz zasady reprezentacji Inwestora.

W przypadku złożenia oferty nabycia Obligacji w formie elektronicznej przez Inwestora, Firma Inwestycyjna przyjmuje od Inwestorów ich oferty zgodnie z wewnętrznymi regulacjami danej Firmy Inwestycyjnej.

Inwestor jest związany złożonym Formularzem Zapisu do Dnia Emisji.

Formularz Zapisu przestaje wiązać Inwestora przed upływem powyższego terminu od dnia, w którym Emitent opublikuje informację o niedoјсiу Emisji do skutku, a w przypadku doјсiа emisji Obligacji do skutku w odniesieniu do tej części Obligacji, które nie zostały mu przydzielone - od Dnia Emisji.

Inwestor niebędący instytucją finansową w rozumieniu art. 4 § 1 pkt 7) Kodeksu Spółek Handlowych jest zobowiązany posiadać aktywny rachunek papierów wartościowych prowadzony przez Firmę Inwestycyjną. Inwestorzy będący instytucją finansową w rozumieniu art. 4 § 1 pkt 7) Kodeksu Spółek Handlowych, nieposiadający ograniczeń co do gromadzenia aktywów w domu maklerskim mogą posiadać aktywny rachunek papierów wartościowych prowadzony przez Firmę Inwestycyjną.

Na tym rachunku papierów wartościowych zostaną zaksięgowane i zablokowane środki pieniężne Inwestora wpłacone tytułem nabycia Obligacji. Po dokonaniu przez Emitenta rozrachunku Obligacji w systemie KDPW, rachunek papierów wartościowych prowadzony przez Firmę Inwestycyjną, o którym mowa powyżej, zostanie wykorzystany do zapisania nabytych przez Inwestora Obligacji.

Po zarejestrowaniu Obligacji w KDPW zostaną one zdeponowane na rachunku papierów wartościowych danej Firmy Inwestycyjnej wskazanym przez Inwestora w Formularzu Zapisu. Inwestor może zdecydować o zdeponowaniu Obligacji po ich rejestracji w KDPW na innym rachunku papierów wartościowych, niż rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w akapicie powyżej.

Działanie przez pełnomocnika

Wszystkie działania Inwestor może wykonywać za pośrednictwem pełnomocnika, w zakresie określonym w treści udzielonego pełnomocnictwa.

Osoba działająca w charakterze pełnomocnika jest zobowiązana do przedstawienia w miejscu składania Formularza Zapisu pełnomocnictwa sporządzonego w formie aktu notarialnego albo w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, albo udzielonego przez Inwestora w obecności osoby upoważnionej przez daną Firmę Inwestycyjną, albo w postaci oświadczenia podpisanego kwalifikowanym podpisem elektronicznym w rozumieniu art. 78¹ Kodeksu Cywilnego, które musi zawierać:

- a) zakres udzielonego pełnomocnictwa;
- b) dane mocodawcy (Inwestora):
 - dla osób fizycznych: imię, nazwisko, adres zameldowania, numer PESEL (lub data urodzenia w przypadku cudzoziemca), seria i numer dowodu tożsamości (dowód osobisty wydany w Rzeczypospolitej Polskiej lub paszport), w przypadku paszportu – kod kraju, obywatelstwo,
 - dla osób prawnych lub jednostek organizacyjnych o których mowa w art. 33¹ Kodeksu Cywilnego: nazwa, siedziba, numer NIP, numer właściwego rejestru, w którym jest wpisana dana osoba prawna;
- c) dane pełnomocnika:
 - dla osób fizycznych: imię, nazwisko, adres zameldowania, numer PESEL (lub data urodzenia w przypadku cudzoziemca), seria i numer dowodu tożsamości (dowód osobisty wydany w Rzeczypospolitej Polskiej lub paszport), w przypadku paszportu – kod kraju, obywatelstwo,
 - dla osób prawnych oraz jednostek organizacyjnych o których mowa w art. 33¹ Kodeksu Cywilnego: nazwa, siedziba, numer NIP, numer właściwego rejestru, w którym jest wpisana dana osoba prawna;
- d) podpisy osób uprawnionych do reprezentowania mocodawcy.

Jeżeli pełnomocnictwo zostało sporządzone:

- a) poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w języku innym niż język polski, to musi ono zostać uwierzytelnione przez polskie przedstawicielstwo dyplomatyczne lub urząd konsularny, a następnie przetłumaczone na język polski przez tłumacza przysięgłego;
- b) poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w języku polskim, to musi ono zostać uwierzytelnione przez polskie przedstawicielstwo dyplomatyczne lub urząd konsularny;
- c) na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, w języku innym niż język polski, to musi ono zostać przetłumaczone na język polski przez tłumacza przysięgłego.

Jeżeli pełnomocnikiem jest osoba prawna bądź jednostka organizacyjna o której mowa w art. 33¹ Kodeksu Cywilnego, w imieniu której działa osoba fizyczna nie wymieniona w treści wypisu z właściwego rejestru jako uprawniona do działania w jej imieniu, dodatkowo winna ona przedstawić właściwe pełnomocnictwo oraz dowód osobisty wydany w Rzeczypospolitej Polskiej bądź paszport.

Pełnomocnictwo będzie respektowane jeżeli:

- a) zostało sporządzone we wskazanej powyżej formie,
- b) nie zostało odwołane lub jest nieodwołalne, jeżeli wynika to z treści stosunku prawnego będącego podstawą jego udzielenia,
- c) nie wygasło na skutek upływu czasu lub śmierci mocodawcy,

Pełnomocnik może udzielić dalszych pełnomocnictw, jeżeli takie uprawnienie wynika z treści udzielonego pełnomocnictwa.

Jedna osoba może być pełnomocnikiem wielu mocodawców.

Działanie na podstawie pełnomocnictwa sporządzonego w innej formie niż opisane powyżej jest dopuszczalne jedynie po zaakceptowaniu przez daną Firmę Inwestycyjną, w której składany jest zapis.

4.16.4 Wskazanie zasad, miejsc i terminów dokonywania wpłat oraz skutków prawnych niedokonania wpłaty w oznaczonym terminie lub wniesienia wpłaty niepełnej

Inwestor niebędący Klientem Instytucjonalnym, który zamierza nabyć Obligacje zobowiązany jest dokonać wpłaty w kwocie stanowiącej sumę iloczynu ceny emisyjnej jednej Obligacji i liczby Obligacji, wskazanej w Formularzu Zapisu w taki sposób, aby środki w pełnej wysokości znajdowały się na rachunku papierów wartościowych prowadzonym przez daną Firmę Inwestycyjną u której składany jest zapis na Obligacje najpóźniej w chwili składania Formularza Zapisu.

Skutkiem prawnym niedokonania przez Inwestora wpłaty na Obligacje w terminie określonym w Memorandum Informacyjnym będzie nieważność zapisu na Obligacje.

W przypadku dokonania niepełnej wpłaty na Obligacje, tj. wpłaty kwoty mniejszej niż iloczyn liczby Obligacji wskazanej w Formularzu Zapisu oraz ceny emisyjnej jednej Obligacji, Firma Inwestycyjna może uznać, iż Formularz Zapisu został skutecznie złożony, z zastrzeżeniem, że podstawą dokonania alokacji i rozrachunku Obligacji w systemie KDPW będzie liczba Obligacji, za które została dokonana wpłata oraz z uwzględnieniem zasady nieprzydzielania ułamkowych części Obligacji.

Składając Formularz Zapisu, Inwestor będący Klientem Instytucjonalnym zobowiązany jest opłacić zapis w pełnej wysokości wynikającej z iloczynu liczby Obligacji, określonej w informacji o wstępnej alokacji przekazanej Klientowi Instytucjonalnemu przez Firmę Inwestycyjną i ceny emisyjnej Obligacji, poprzez (i) złożenie prawidłowych zleceń rozrachunku przez będącego uczestnikiem bezpośrednim KDPW Klienta Instytucjonalnego lub podmiot prowadzący jego Rachunek, oraz (ii) udostępnienie środków niezbędnych do rozliczenia i rozrachunku przez KDPW (na zasadzie delivery versus payment) nabycia przez Klienta Instytucjonalnego Obligacji w liczbie określonej w informacji o wstępnej alokacji doręczonej Klientowi Instytucjonalnemu przez Firmę Inwestycyjną, w której składano zapis.

Szczegółne zasady rejestrowania wpłat

Zgodnie z ustawą z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 1132 ze zm.) („Ustawą o Przeciwdziałaniu Praniu Pieniędzy”) dom maklerski i bank mają obowiązek rejestracji transakcji, której równowartość przekracza 15.000 euro (również gdy jest ona przeprowadzana w drodze więcej niż jednej operacji, których okoliczności wskazują, że są one ze sobą powiązane) oraz transakcji, których okoliczności wskazują, że środki mogą pochodzić z nielegalnych lub nieujawnionych źródeł, bez względu na wartość transakcji i jej charakter. Ponadto dom maklerski i bank są zobowiązani, na podstawie

Ustawy o Przeciwdziałaniu Praniu Pieniędzy, do identyfikacji swoich klientów zgodnie z zasadami określonymi w ww. ustawie, a także są zobowiązani niezwłocznie zawiadomić Generalnego Inspektora Informacji Finansowej, za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej, o przypadku powzięcia uzasadnionego podejrzenia, że określona transakcja lub określone wartości majątkowe mogą mieć związek z praniem pieniędzy lub finansowaniem terroryzmu.

W związku z koniecznością dokonywania wpłat na Obligacje z wykorzystaniem rachunków maklerskich wskazuje się, że każda Firma Inwestycyjna, jako instytucje obowiązane zgodnie z Ustawą z dnia 18 marca 2018 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 1132) („Ustawa AML”), jest obowiązana stosować w ramach prowadzonej działalności wszelkie środki bezpieczeństwa finansowego by zapobiegać praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu.

4.16.5 Informacja o uprawnieniach zapisujących się osób do uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu wraz z warunkami, jakie muszą być spełnione, aby takie uchylenie było skuteczne

Zapis na Obligacje jest nieodwołalny za wyjątkiem sytuacji opisanych poniżej.

W przypadku, gdy po rozpoczęciu przyjmowania zapisów na Obligacje zostanie udostępniony do publicznej wiadomości suplement w związku z nowym znaczącym czynnikiem, istotnymi błędami lub istotnymi niedokładnościami w treści Memorandum Informacyjnego, które mogą wpłynąć na ocenę Obligacji i które zaistniały lub o których Emitent powziął wiadomość przed zakończeniem oferty Obligacji, Dzień Emisji nastąpi nie wcześniej niż 3 (trzeciego) Dnia Roboczego po dniu udostępnienia do publicznej wiadomości tego suplementu.

Zgodnie z art. 37b ust. 7 Ustawy o Ofercie, Inwestorom, którzy złożyli zapis na Obligacje przed udostępnieniem suplementu, przysługuje prawo do wycofania tej zgody. Wycofanie zgody następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w miejscu przyjmowania zapisów w terminie dwóch Dni Roboczych od dnia udostępnienia suplementu, o ile Emitent nie wyznaczy dłuższego terminu. Ostateczny termin wygaśnięcia prawa do wycofania zgody zostanie określony w suplemencie do Memorandum Informacyjnego.

Wycofanie zgody następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w miejscu złożenia zapisu na Obligacje.

Zgodnie z art. 37b ust. 8 Ustawy o Ofercie, Emitent może dokonać rozrachunku w KDPW skutkującego przyznaniem Obligacji nie wcześniej niż po upływie terminu do wycofania przez Inwestora zgody na nabycie lub subskrypcję papierów wartościowych.

4.16.6 Termin i szczegółowe zasady emisji papierów wartościowych

Emitent dokona wstępnej alokacji w terminie określonym w harmonogramie zamieszczonym w pkt. 4.16.2 Memorandum Informacyjnego.

Jeżeli łączna liczba Obligacji na jakie Inwestorzy złożą zapisy w Formularzach Zapisu będzie mniejsza lub równa łącznej liczbie oferowanych Obligacji, Inwestorom zostaną alokowane Obligacje, w takiej liczbie na jaką złożyli zapisy. Jeżeli łączna liczba Obligacji na jakie Inwestorzy złożą zapisy w Formularzach Zapisu będzie większa od liczby oferowanych Obligacji, zapisy Inwestorów będą podlegać proporcjonalnej redukcji zgodnie z zasadami przedstawionymi poniżej.

Liczba alokowanych Obligacji będzie zaokrąglana w dół do liczby całkowitej, a pozostałe, pojedyncze Obligacje zostaną alokowane Inwestorom, którzy złożyli zapisy na kolejno największe liczby Obligacji. W przypadku, gdy po dokonaniu alokacji zgodnie z zasadami wynikającymi ze zdania poprzedzającego, nadal pozostaną nieprzydzielone pojedyncze Obligacje, Obligacje takie zostaną alokowane Inwestorom, którzy złożyli zapisy opiewające na takie same największe liczby Obligacji w drodze losowania.

W przypadku dokonania niepełnej wpłaty na Obligacje przez Inwestorów niebędących Klientami Instytucjonalnymi, tj. wpłaty kwoty mniejszej niż iloczyn liczby Obligacji wskazanej w Formularzu Zapisu oraz ceny emisyjnej jednej Obligacji, Firma Inwestycyjna może uznać, iż Formularz Zapisu został skutecznie złożony, z zastrzeżeniem, że podstawą dokonania alokacji będzie liczba Obligacji, za które została dokonana wpłata oraz z uwzględnieniem zasady nieprzydzielania ułamkowych części Obligacji.

Nabycie Obligacji od Emitenta nastąpi w wyniku rejestracji Obligacji dokonanej zgodnie z § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW na podstawie zgodnych prawidłowych zleceń rozrachunku (w tym dla Klientów Instytucjonalnych) na zasadzie delivery versus payment. Rejestracja Obligacji zgodnie z § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW będzie mogła zostać zastosowana pod warunkiem uprzedniego podjęcia przez GPW stosownej uchwały w sprawie wprowadzenia Obligacji do obrotu w ASO Catalyst.

4.16.7 Wskazanie zasad oraz terminów rozliczenia wpłat i zwrotu nadpłaconych kwot

W przypadku niedojścia emisji do skutku wpłaty dokonywane przez Inwestorów zostaną zwrócone na rachunek bankowy wskazany w Formularzu Zapisu lub na rachunek pieniężny przy rachunku papierów wartościowych prowadzony przez Firmę Inwestycyjną u której składano zapis. Zwrot środków, tj. zlecenie przelewów bankowych na rachunki bankowe Inwestorów lub odblokowanie środków na rachunkach pieniężnych służących do obsługi rachunków papierów wartościowych prowadzonych przez Firmę Inwestycyjną nastąpi jednocześnie z przekazaniem informacji o niedojściu emisji do skutku.

W przypadku dojścia emisji do skutku lecz alokowania Obligacji w liczbie mniejszej niż objęta zapisem, wpłaty dokonane przez Inwestorów zostaną zwrócone na rachunek pieniężny przy rachunku papierów wartościowych wskazany w Formularzu Zapisu prowadzony przez Firmę Inwestycyjną. Zwrot środków, tj. zlecenie przelewów bankowych na rachunki bankowe Inwestorów lub odblokowanie środków na rachunkach pieniężnych służących do obsługi rachunków papierów wartościowych prowadzonych przez Firmę Inwestycyjną nastąpi w terminie trzech Dni Roboczych od dnia wstępnej alokacji, wskazanego w harmonogramie w pkt. 4.16.2 Memorandum.

Zwrot środków nastąpi bez jakichkolwiek odsetek, odszkodowań lub zwrotu ewentualnych kosztów poniesionych przez Inwestorów w związku ze składaniem zapisów na Obligacje.

4.16.8 Wskazanie przypadków, w których Oferta może nie dojść do skutku lub emitent może odstąpić od jej przeprowadzenia

Oferta Obligacji nie dojdzie do skutku jeżeli Emitent odwoła lub odstąpi od przeprowadzenia emisji Obligacji z istotnych powodów.

W przypadku naruszenia lub uzasadnionego podejrzenia naruszenia przepisów prawa przez podmioty uczestniczące w Ofercie, albo uzasadnionego podejrzenia, że takie naruszenie może nastąpić, Komisja Nadzoru Finansowego może zakazać w trybie art. 16 i art. 18 Ustawy o Ofercie rozpoczęcia Oferty, bądź wstrzymać jej rozpoczęcie na okres nie dłuższy niż 10 Dni Roboczych.

Do Dnia Emisji Emitent może odwołać lub odstąpić od przeprowadzenia oferty z istotnych powodów, do których w szczególności należą:

- a) nagła zmiana w sytuacji gospodarczej lub politycznej kraju, regionu lub świata, której nie można było przewidzieć przed rozpoczęciem Oferty, a która miałaby lub mogłaby mieć istotny wpływ na przebieg Oferty lub działalność Emitenta;
- b) nagła zmiana w otoczeniu gospodarczym lub prawnym Emitenta, której nie można było przewidzieć przed rozpoczęciem Oferty, a która miałaby lub mogłaby mieć istotny wpływ na działalność Emitenta;
- c) nagła zmiana sytuacji finansowej, ekonomicznej lub prawnej Emitenta, której nie można było przewidzieć przed rozpoczęciem Oferty, a która miałaby lub mogłaby mieć istotny wpływ na działalność Emitenta;
- d) wystąpienie innych nieprzewidywalnych okoliczności powodujących, że przeprowadzenie Oferty i przydzielenie Obligacji byłoby niemożliwe lub szkodliwe dla interesu Emitenta.

4.16.9 Informacja dotycząca sposobu i formy ogłoszenia o dojściu lub niedojściu oferty do skutku oraz sposobie i terminie zwrotu wpłaconych kwot oraz odstąpieniu od przeprowadzenia oferty lub jej odwołaniu

W przypadku dojścia lub niedojścia emisji do skutku oraz odstąpienia lub odwołania Oferty, Emitent niezwłocznie, nie później niż w terminie 3 Dni Roboczych od Dnia Emisji, poinformuje Inwestorów w sposób w jaki Memorandum Informacyjne zostało im udostępnione.

Zwrot środków wpłaconych tytułem nabycia Obligacji zostanie dokonany w sposób i w terminach określonych w pkt. 4.16.7 Memorandum Informacyjnego.

4.17. Wskazanie celów emisji papierów wartościowych, które mają być realizowane z uzyskanych wpływów z emisji, wraz ze wskazaniem planowanej wielkości wpływów, określeniem, jaka część tych wpływów będzie przeznaczona na każdy z wymienionych celów, oraz wskazanie, czy cele emisji mogą ulec zmianie.

Emitent zakłada, że wpływy brutto z emisji Obligacji wyniosą 11 500 000,00 zł (słownie: jedenaście milionów pięćset tysięcy) złotych. Środki pozyskane 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.

Emitent nie przewiduje zmiany celów w ramach niniejszej emisji Obligacji.

5. DANE O EMITENCIE

5.1 Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz z numerami telefonu, adresem głównej strony internetowej i adresem poczty elektronicznej, identyfikatorem według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej

Nazwa (firma):	Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. (dawniej: „OG” – Olivia Business Centre Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.)
Forma prawna:	Spółka komandytowo-akcyjna
Kraj:	Rzeczpospolita Polska
Siedziba:	Gdańsk
Adres siedziby:	Al. Grunwaldzka 472C/3. piętro, 80-309 Gdańsk
Telefon:	+48 58 739 61 00
Strona internetowa:	http://ogobc.olivia.biz
Adres poczty elektronicznej:	biuro@oliviacentre.com
REGON:	221940108
NIP:	9571070234

5.2 Wskazanie czasu trwania emitenta

Czas trwania Emitenta jest nieoznaczony.

5.3 Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony emitent

Emitent został utworzony na podstawie przepisów prawa polskiego, w szczególności Kodeksu Spółek Handlowych.

5.4 Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie do właściwego rejestru, a w przypadku gdy emitent jest podmiotem, którego utworzenie wymagało uzyskania zezwolenia – przedmiot i numer zezwolenia, ze wskazaniem organu, który je wydał

W dniu 13 sierpnia 2013 r. Spółka została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000473233.

Emitent jest podmiotem, którego utworzenie nie wymagało uzyskania zezwolenia.

5.5 Krótki opis historii emitenta

Emitent jest spółką przeznaczoną do pozyskiwania środków w ramach emisji obligacji i reinwestowania ich głównie w projekty, które kontrolowane są przez Poręczyciela, uwzględniając w tym zarówno projekty biurowe i mieszkaniowe należące do Grupy Poręczyciela jak i te które w ciągu 6 miesięcy od ich sfinansowania ze środków pochodzących z emisji obligacji wyemitowanych przez Emitenta staną się częścią Grupy Poręczyciela, np. projekt Platynowa Park realizowany przez spółkę Olivia Home Platynowa Park Sp. z o.o. oraz projekt Stężycka Park należący do spółki TP3 Sp. z o.o. (które w roku 2022 stały się częścią Grupy Poręczyciela). Dotychczasowa działalność spółki ograniczała się przede wszystkim do działalności finansowej, w ramach której Spółka dokonywała emisji obligacji i za pozyskane środki obejmowała obligacje lub udzielała pożyczek do spółek celowych realizujących projekty przyczyniające się do dalszego rozwoju Olivia Business Centre w Gdańsku – największego centrum biznesowego wśród miast regionalnych

w Polsce. Większość środków pozyskanych z emisji obligacji została zaangażowana w projekty należące do Grupy Poręczyciela. Pozostała część środków, po obsłudze kosztów związanych z emisjami, utrzymywana była na rachunku Emitenta lub została przeznaczona na realizację projektów mieszkaniowych lub zaangażowana w inne projekty, których beneficjentem rzeczywistym był i pozostaje Pan Maciej Grabski. Szczegóły w tym zakresie zostały opisane w punkcie 5.11 Memorandum.

Data	Wydarzenie
5 lipca 2013 r.	Powstanie Spółki
28 września 2018 r.	Emisja obligacji serii A o łącznej wartości nominalnej 15 mln zł (na dzień sporządzenia Memorandum obligacje wykupione)
styczeń – marzec 2019 r.	Utworzenie Programu emisji obligacji, w ramach którego Emitent za pośrednictwem NS wyemitował obligacje o łącznej wartości 25 mln zł w ramach trzech serii B, C, D (na dzień sporządzenia Memorandum obligacje wykupione)
grudzień 2019 r. – czerwiec 2021 r.	Utworzenie I Programu emisji obligacji, w ramach którego Emitent za pośrednictwem NS wyemitował w okresie od grudnia 2019 do czerwca 2021 obligacje o wartości 100 mln zł, w ramach serii E, F, G, H, I oraz J.
sierpień 2021 r.	Uplasowanie obligacji serii K o wartości 17,7 mln zł.
październik 2021 r.	Utworzenie II Programu Emisji Obligacji, w ramach którego Emitent za pośrednictwem NS i M/S wyemitował w okresie od listopada 2021 do grudnia 2022 obligacje o wartości 89,825 mln zł, w ramach serii L, M, N, O, P oraz R.
grudzień 2021 r.	Włączenie Emitenta do grupy kapitałowej Poręczyciela. Sprzedaż wszystkich akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy Emitenta na rzecz TONSA Commercial REI N.V. (Poręczyciel obligacji serii E-R) oraz zmiana komplementariusza na spółkę „Olivia Nine” Sp. z o.o. (spółka z Grupy Poręczyciela)
kwiecień 2022 r.	Zmiana firmy spółki Emitenta z „OG” – Olivia Business Centre Sp. z o.o. S.K.A. na Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna. Zmiana firmy komplementariusza z Olivia Nine Sp. z o.o. na Olivia Fin Sp. z o.o.
marzec 2023 r.	Debiut obligacji serii L Emitenta na GPW Catalyst

Źródło: Emitent

5.6 Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych emitenta oraz zasad ich tworzenia

Kapitał podstawowy Emitenta na dzień 31 grudnia 2021 r. wyniósł 100 tys. zł i dzielił się na 1 000 akcji imiennych serii A o numerach od 1 do 1 000 o wartości minimalnej 50 zł każda oraz 1 000 akcji imiennych serii B o numerach od 1 001 do 2 000 o wartości minimalnej 50 zł.

Kapitał własny Emitenta na dzień 31 grudnia 2021 r. był dodatni i wynosił 1 065 476,35 zł. Kapitał własny Emitenta na dzień 31 grudnia 2021 r. składał się z następujących pozycji:

1. Kapitał (fundusz) podstawowy o wartości 100 000,00 zł,
2. Kapitał (fundusz) zapasowy o wartości 6 451 000,00 zł,
3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny o wartości 0,00 zł,

4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe o wartości 0,00 zł,
5. Zysk (strata) z lat ubiegłych o wartości -4 710 157,65 zł,
6. Zysk (strata) netto o wartości -755 365,98 zł,
7. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna) o wartości 0,00 zł.

Kapitał zakładowy może zostać podwyższony w drodze emisji nowych akcji jak również poprzez podwyższenie wartości nominalnej dotychczasowych akcji.

Kapitał podstawowy jest wskazywany w bilansie w wysokości wartości nominalnej objętych i zarejestrowanych akcji.

W kapitale zapasowym ujmowane są nadwyżki środków pozyskanych z emisji ponad wartość nominalną akcji objętych w drodze emisji (pomniejszone o koszty emisji), bądź mogą na niego składać się środki finansowe przeznaczone z zysku z lat poprzednich.

Poza kapitałem zakładowym Emitent może tworzyć inne kapitały zapasowe i rezerwowe a także inne fundusze na pokrycie szczególnych strat lub wydatków.

5.7 Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego

Kapitał zakładowy Emitenta został opłacony w całości.

5.8 Wskazanie, na jakich rynkach papierów wartościowych są lub były notowane papiery wartościowe emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe

Na dzień sporządzenia niniejszego memorandum papiery wartościowe Emitenta były notowane. Obligacje serii L notowane są na w ASO Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie.

5.9 Informacje o ratingu przyznany emitentowi lub emitowanym przez niego papierom wartościowym

Emitent ani emitowane przez niego papiery wartościowe nie posiadają przyznanego ratingu.

5.10 Informacje o wszczętych wobec emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym, ugodowym, arbitrażowym, egzekucyjnym lub likwidacyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności emitenta

Wobec Emitenta nie toczy się postępowanie upadłościowe, układowe, likwidacyjne, ugodowe, arbitrażowe ani egzekucyjne.

5.11 Informacje o wszystkich innych postępowaniach przed organami administracji publicznej, postępowaniach sądowych lub arbitrażowych, w tym postępowaniach w toku, za okres obejmujący co najmniej 12 miesięcy, lub takich, które mogą wystąpić według wiedzy emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, albo mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową emitenta, albo stosowna informacja o braku takich postępowań

Wobec Emitenta nie toczą się, ani nie toczyły się w okresie ostatnich 12 miesięcy, przed organami administracji publicznej żadne postępowania, które mogły mieć lub miały, albo mogą mieć istotny wpływ na jego sytuację finansową.

Wobec Emitenta nie toczą się, ani nie toczyły się w okresie ostatnich 12 miesięcy, żadne postępowania sądowe lub arbitrażowe, które mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo też mogą mieć istotny wpływ na jego sytuację finansową.

5.12 Zobowiązania emitenta, w szczególności kształtujące jego sytuację ekonomiczną i finansową, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych

Na dzień sporządzenia Memorandum Informacyjnego Emitent posiadał następujące zobowiązania mające istotny wpływ na jego sytuację ekonomiczną i finansową:

- W dniu 17 stycznia 2020 r. Emitent dokonał przydziału 25 000 obligacji serii E o łącznej wartości nominalnej 25 mln zł z terminem wykupu przypadającym na 17 stycznia 2024 r.
- W dniu 15 kwietnia 2020 r. Emitent dokonał przydziału 9 057 obligacji serii F o łącznej wartości nominalnej 9,057 mln zł z terminem wykupu przypadającym na 15 kwietnia 2024 r.
- W dniu 2 października 2020 r. Emitent dokonał przydziału 20 000 obligacji serii G o łącznej wartości nominalnej 20 mln zł z terminem wykupu przypadającym na 2 czerwca 2024 r.
- W dniu 24 listopada 2020 r. Emitent dokonał przydziału 21 718 obligacji serii H o łącznej wartości nominalnej 21,718 mln zł z terminem wykupu przypadającym na 24 lipca 2024 r.
- W dniu 14 kwietnia 2021 r. Emitent dokonał przydziału 13 011 obligacji serii I o łącznej wartości nominalnej 13,011 mln zł z terminem wykupu przypadającym na 14 października 2024 r.
- W dniu 29 czerwca 2021 r. Emitent dokonał przydziału 11 214 obligacji serii J o łącznej wartości nominalnej 11,214 mln zł z terminem wykupu przypadającym na 29 października 2024 r.
- W dniu 27 sierpnia 2021 r. Emitent dokonał przydziału 17 700 obligacji serii K o łącznej wartości nominalnej 17,7 mln zł z terminem wykupu przypadającym na 27 lutego 2025 r.
- W dniu 15 listopada 2021 r. Emitent dokonał przydziału 25 000 obligacji serii L o łącznej wartości nominalnej 25,5 mln zł z terminem wykupu przypadającym na 15 maja 2025 r.
- W dniu 6 grudnia 2021 r. Emitent dokonał przydziału 20 000 obligacji serii M o łącznej wartości nominalnej 20 mln zł z terminem wykupu przypadającym na 9 czerwca 2025 r.
- W dniu 27 maja 2022 r. Emitent dokonał przydziału 15 000 obligacji serii N o łącznej wartości nominalnej 15 mln zł z terminem wykupu przypadającym na 27 listopada 2025 r.
- W dniu 24 sierpnia 2022 r. Emitent dokonał przydziału 10 000 obligacji serii O o łącznej wartości nominalnej 10 mln zł z terminem wykupu przypadającym na 24 lutego 2026 r.
- W dniu 26 października 2022 r. Emitent dokonał przydziału 9 886 obligacji serii P o łącznej wartości nominalnej 9,886 mln zł z terminem wykupu przypadającym na 26 kwietnia 2026 r.
- W dniu 23 listopada 2022 r. Emitent dokonał przydziału 9 939 obligacji serii R o łącznej wartości nominalnej 9,939 mln zł z terminem wykupu przypadającym na 23 maja 2026 r.

Łączne zobowiązania Emitenta z tytułu wyemitowanych obligacji na dzień sporządzenia Memorandum wynosiły około 207,53 mln zł.

Emitent zakłada, że źródłem obsługi odsetek od wyżej wymienionych obligacji będą mogły być m.in. przepływy pieniężne z tytułu odsetek od udzielonych spółkom z Grupy Poręczyciela pożyczek lub obligacji wyemitowanych przez te spółki, a objętych przez Emitenta.

Źródłami środków na wykup wyżej wymienionych obligacji mogą być również środki pozyskane przez Emitenta od spółek z Grupy OBC, pochodzące pośrednio z refinansowania lub podwyższania (top-up) kredytów zaciągniętych przez te spółki, a także ze sprzedaży przez te spółki wybranych projektów OBC.

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

Obligatariusze oraz inne podmioty zainteresowane mają możliwość monitorowania bieżącego stanu zobowiązań Emitenta z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych po wejściu na, prowadzoną przez KDPW, stronę internetową rejestru zobowiązań emitentów. Rejestr zobowiązań dostępny jest pod adresem: <https://rze.info/>.

5.13 Informacje o nietypowych zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w memorandum

Zgodnie z najlepszą wiedzą Emitenta i Poręczyciela, w okresie objętym sprawozdaniem finansowym zamieszczonym w Memorandum Informacyjnym, na działalność Emitenta i Poręczyciela wpływ miała trwająca pandemia koronawirusa (COVID-19) oraz tocząca się wojna w Ukrainie.

Od 16 maja 2022 r. w Polsce zniesiony został obowiązujący ponad dwa lata stan epidemii. Z tego powodu, należy uznać, że wpływ pandemii COVID-19 na koniunkturę gospodarczą nie ma już istotnego znaczenia. W kolejnych miesiącach 2022 roku zgodnie z danymi Głównego Urzędu statystycznego w Polsce obserwowany był spadek odsetka osób korzystających z pracy zdalnej.

Po dwóch latach pandemii, która osłabiła rynek powierzchni biurowych, widoczne jest odbicie. Według danych CBRE w 2022 r. regionalny rynek biurowy powiększył się o 400 tys. mkw., co powoduje, że łączna podaż sięga 6,4 mln mkw. (więcej niż w Warszawie), przy jednoczesnym stałym poziomie pustostanów w większości regionów. Rynki biurowe ośmiu największych miast poza Warszawą wracają do wyników notowanych przed pandemią i zdecydowanie się umacniają. Do rynków oferujących ponad 1 mln mkw. biur (Kraków i Wrocław) dołączyło Trójmiasto. W całym 2022 r. poziom absorpcji był dwa razy wyższy niż w dwóch poprzednich latach. Odbicie widać też powoli w popycie, który był o 5 proc. wyższy niż rok temu i powrócił do poziomu ponad 600 tys. mkw. (w tym Trójmiasto 101 tys. mkw.). Podobnie jak w Warszawie, w miastach regionalnych również buduje się najmniej od dziesięciu lat. Może to przyczynić się do luki podażowej i mieć istotny wpływ na kształtowanie się cen najmu w kolejnych latach. W 2022 r. w głównych miastach regionalnych dominowały nowe umowy najmu, które stanowiły blisko połowę popytu. Najbardziej aktywny był sektor IT, który odpowiada za 26% wszystkich umów najmu. Stawki czynszu nieznacznie wzrosły we Wrocławiu, Trójmieście, Katowicach i Szczecinie, w większości przypadków wskutek dostarczenia na rynek wysokiej jakości centralnie zlokalizowanych projektów.

Wybuch wojny w Ukrainie, związana z tym niepewna sytuacja społeczno-polityczna, inflacja, nowe przepisy prawne w zakresie zrównoważonego rozwoju firm oraz wyzwania związane z nowymi modelami pracy wciąż będą oddziaływać na rynek nieruchomości. Na rynku obserwujemy wyraźne spowolnienie aktywności deweloperskiej. Duża fala nowej podaży trwająca od dwóch lat dobiegła końca, a przestój w wydawaniu nowych pozwoleń na budowę może spowodować wystąpienie luki podażowej w latach 2023-2024. Na spadek podaży nowej powierzchni biurowej składa się kilka czynników m.in. rekordowo wysoki poziom inflacji, który spowodował wzrost kosztów budowy i wzrost kosztów finansowania. Wzrost kosztów finansowych wpłynął na jeszcze większe wymagania banków co do udziału kapitału własnego inwestora w budżecie projektu. Niska podaż nowej powierzchni biurowej może wywołać presję na wzrost czynszów wywoławczych, ale wobec rosnących cen energii i opłat serwisowych deweloperom nie jest łatwo podnosić czynsze. Sądząc po zagregowanym popycie brutto na rynku biurowym (ok. 600 tys. m² w miastach regionalnych w 2022 r.) aktywność najemców pozostaje wysoka. Inwazja Rosji na Ukrainę zintensyfikowała relokację części firm działających dotychczas na Wschodzie (Ukraina, Rosja, Białoruś), a beneficjentem tej sytuacji jest również Olivia Centre. Polska będąc członkiem zarówno Unii Europejskiej oraz NATO, gwarantuje stabilne schronienie dla biznesu oraz pracowników, którzy w poszukiwaniu bezpieczeństwa zdecydowali się na przyjazd do Polski. Na zmianę zdecydowały się przede wszystkim duże organizacje, które mają odbiorców na świecie, a ich oddziały mieściły się na Wschodzie. Wojna, geopolityczne wykluczenie, nacisk zagranicznych udziałowców oraz obawa o utratę zagranicznych klientów były głównymi czynnikami które decydowały o podpisaniu umów najmu biura w Polsce oraz relokacji pracowników.

Polska utrzymuje pozycję najbardziej atrakcyjnego rynku regionu Europy Środkowo-Wschodniej dzięki wysokiej płynności, a także szerokiemu zakresowi produktów inwestycyjnych wysokiej jakości. Zdaniem Zarządu konieczność poszukiwania oszczędności w związku z rosnącymi kosztami eksploatacji będzie jednym z głównych wyzwań, przed którymi stanie rynek nieruchomości biurowych w kolejnych kwartałach. ESG zaczyna stanowić coraz ważniejsze uzasadnienie decyzji biznesowych. Lepszy komfort pracy, będzie wpływał coraz istotniej na efektywność pracowników i wzrost częstotliwości pracy z biura. Polska będzie w dalszym ciągu liderem aktywności inwestycyjnej, przy jednoczesnym zwiększeniu swojego udziału jako kluczowy rynek w regionie Europy Środkowo-Wschodniej. Ewentualna korekta wartości kapitałowych aktywów powinna być w istotnym stopniu rekompensowana wzrostem czynszów, co będzie generowało zainteresowanie inwestorów. Inwestorzy postrzegają budynki biurowe jako atrakcyjne aktywo dzięki potencjałowi wzrostu stawek czynszowych, wysokiemu poziomowi popytu i absorpcji netto. Upowszechniający się hybrydowy model pracy przyczynia się do dywersyfikacji liczby najemców i nie stanowi zagrożenia dla perspektyw dalszego rozwoju rynku biurowego w Polsce. Wzrost cen materiałów budowlanych oraz alternatywne możliwości wykorzystania gruntów, pierwotnie przeznaczonych na inwestycje biurowe, w celu realizacji inwestycji w zakresie PRS (instytucjonalnego najmu mieszkań), będą przyczyniały się do ograniczenia podaży nowych budynków biurowych, co wpłynie na wzrost czynszów w kolejnych latach. Wysokie koszty pierwszych aranżacji powierzchni biurowych, w połączeniu z luką podażową będą wpływały na decyzje najemców w zakresie wyboru lokalizacji swoich biur. Zdaniem Zarządów Emitenta i Poręczyciela najemcy będą chętniej pozostawać w dotychczasowej lokalizacji biurowej lub wybierać dobrze funkcjonujące centra biznesowe o ugruntowanej reputacji wśród najemców, oferujące oprócz zysku środowiskowego, również wysoki komfort i przyjemność pracy z biura.

Projekt Olivia Business Centre realizowany przez Grupę Tonsa ma silne fundamentalne przewagi na tle rynku:

- Lokalizacja w centralnym obszarze biznesowym Metropolii Gdańskiej oraz największy udział w rynku biurowych nieruchomości komercyjnych w regionie;
- Zdywersyfikowany portfel najemców – ponad 100 najemców, którymi są głównie międzynarodowi i krajowi najemcy biurowi o stabilnej sytuacji finansowej;
- Bieżący kontakt z poszczególnymi najemcami w celu rozpoznania ich aktualnych potrzeb i planów;
- Różnorodna oferta usługowa w ramach centrum, jak również unikana na rynku ogólnopolskim Społeczność Olivii składająca się z około 1 500 aktywnych pracowników rezydentów, którzy zrzeszają się w kluby zainteresowań i po pracy rozwijają wspólnie swoje pasje;
- Wysoki 92% poziom skomercjalizowania budynków i stabilny poziom komercjalizacji również w czasie pandemii;
- Co roku odbywa się tutaj kilkaset wydarzeń biznesowych, edukacyjnych, kulturalnych i sportowych.
- Wszystkie budynki certyfikowane są w systemie BREEAM (od poziomu excellent po very good) oraz posiadają certyfikaty WELL Health-Safety Rating w zakresie bezpieczeństwa użytkowników budynków a także rozwiązań podnoszących jakość życia na terenie centrum biznesowego (uzyskano najwyższą możliwą ocenę);
- Bardzo dobry stan techniczny budynków;
- Realizacja prac budowlanych i aranżacyjnych odbywa się w systemie pakietowym, a nie poprzez generalne wykonawstwo podmiotu niepowiązanego. Dzięki czemu możliwe jest dokładniejsze i sprawniejsze zarządzanie jakością, zmianami, postępem prac, ceną, a przede wszystkim zmiętygowanie ryzyka upadłości jakiegoś wykonawcy, która może mieć wpływ na projekt;
- Łańcuch dostaw skoncentrowany przede wszystkim na wykonawcach krajowych o dobrej opinii, z którymi współpraca kontynuowana jest od wielu lat;

- Kluczowe obszary związane z działalnością operacyjną centrum biznesowego Olivia Business Centre kontrolowane są przez Macieja Grabskiego w tym m.in. property management, komercjalizacja, aranżacje/budowa; zakupy/rozliczenia; bezpieczeństwo;
- Wskaźniki zdolności obsługi długu w poszczególnych budynkach na bezpiecznych poziomach pozwalających na bieżącą obsługę kredytów;
- Zdywersyfikowane źródła finansowania dłużnego w ramach długoterminowych umów kredytowych podpisanych z różnymi polskimi i międzynarodowymi instytucjami finansowymi, w ramach których 70-100% ekspozycji zabezpieczona jest przed wzrostem stóp procentowych w strefie EURO;
- Niski poziom należności handlowych wśród najemców i bardzo dobra dyscyplina płatnicza w dotychczasowej współpracy z najemcami obiektów;
- Wysokie zasoby gotówkowe w poszczególnych spółkach budynkowych, dają dodatkowe poczucie bezpieczeństwa dla projektu.

Wpływ pandemii (COVID-19) oraz wojny na Ukrainie na przychody czynszowe

W ocenie Emitenta i Poręczyciela pandemia koronawirusa (COVID-19) i wojna w Ukrainie ma ograniczony wpływ na przychody całego centrum biznesowego Olivia Business Centre – ze względu na pandemię najbardziej narażeni są najemcy z branży gastronomicznej, konferencyjnej, szkoleniowej, coworkingu oraz fitness – przychody od tych najemców stanowią jednak niewielki udział w całości przychodów czynszowych Grupy Poręczyciela. Wśród najemców budynków Olivia Business Centre nie ma podmiotów, na które nałożone zostały sankcje krajowe lub unijne w związku z wojną na Ukrainie. W związku z wysoką dywersyfikacją najemców zarówno pod względem liczby najemców w poszczególnych budynkach oraz branż, w których działają, wpływ obu czynników na projekt Olivia Business Centre jest ograniczony. Biorąc pod uwagę dotychczasowe uzgodnienia z najemcami oraz aktualnie toczące się rozmowy, w ocenie Poręczyciela sytuacja na dzień sporządzenia Memorandum Informacyjnego jest w pełni zarządzalna i pozwala szacować, że wpływ koronawirusa (COVID-19) oraz wojny na Ukrainie na projekt Olivia Business Centre oraz przyszłe inwestycje będzie ograniczony.

Wpływ pandemii oraz wojny na Ukrainie na współpracę z bankami

Aktualna sytuacja nie ma bezpośredniego niekorzystnego wpływu na współpracę z bankami.

Potwierdzeniem dobrej współpracy Grupy Poręczyciela z bankami jest m.in. to, że w drugiej połowie marca 2020 r. Spółka Point&Tower Sp. z o.o. pozyskała dodatkowe środki w kwocie około 9 mln EUR w związku z bardzo dobrymi wynikami na finansowanej przez bank nieruchomości. Bank kredytujący ten budynek nie widział zagrożeń dla takiej zmiany umowy kredytowej. Podpisanie dokumentacji oraz uruchomienie środków nastąpiło po wprowadzeniu w Polsce stanu zagrożenia epidemiologicznego. W grudniu 2020 roku nastąpiło refinansowanie kredytu w budynku Olivia Four w formie nowego finansowania kredytowego przy jednoczesnym podwyższeniu kwoty kredytu w marcu 2021 i wydłużeniu harmonogramu spłat kredytu w Olivia 4 SA. W drugiej połowie 2021 roku nastąpiło przedłużenie i podwyższenie finansowania na budynkach Olivia Gate i Olivia Six udzielonego przez bank ING. W 2022 roku nastąpiło podwyższenie finansowania na budynku Olivia Point&Tower, a następnie w 2023 roku przedłużenie tego finansowania przez Santander Bank Polska. W lutym 2023 roku w Olivia Prime B Sp. z o.o. nastąpiła konwersja kredytu budowlanego w PLN na długoterminowy kredyt inwestycyjny w EUR.

Pandemia oraz wojna na Ukrainie dotychczas nie miała istotnego wpływu na warunki nowego finansowania.

Proces budowy projektów

Pandemia i wojna na Ukrainie nie ma wpływu na prace aranżacyjne w lokalach najemców - postępują one zgodnie z harmonogramem. Budowa budynku biurowego Olivia Nine została wstrzymana w związku z pandemią. Ze względu na wysoki popyt na mieszkania na wynajem (spotęgowany również napływem uchodźców w związku z wybuchem wojny) podjęto działania w celu przeznaczenia gruntu na cele mieszkaniowe (lokale na wynajem). Spółka Olivia Complex

Sp. z o.o. uzyskała pozwolenie na budowę dwóch nowych budynków Olivia Ten i Olivia Eleven (odpowiednio funkcja biurowa i funkcja PRS)

W zakresie zmian tendencji na rynku:

- Pandemia (COVID-19) determinuje inny standard pracy związany z bezpieczeństwem pracowników – większe odstępy/mniejsze open space lub podział pokojowy – czyli z perspektywy najemcy ryzyko zapotrzebowania na większe powierzchnie przy założeniu powrotu 100% pracowników do biura, aktualnie coraz powszechniejszym rozwiązaniem stała się praca hybrydowa (częściowo z biura, a częściowo z domu).
- W związku z wojną na Ukrainie oraz również ze względu na pandemię globalne korporacje mogą zdecydować o dywersyfikacji lokalizacji poszczególnych usług w ramach Centrów Usług Wspólnych (CUW) lub Business Process Outsourcing (BPO) pomiędzy krajami (zdublowanie/backup usług) – w ocenie Poręczyiciela może być to szansa dla Europy Środkowo – Wschodniej – przeniesienie/podział części usług z lokalizacji premium np. Londyn/Berlin oraz z Azji ze względu na pandemię oraz z bliskiego wschodu ze względu na wojnę na Ukrainie i sankcje nałożone na Rosję. Działania te będą miały wpływ na wzrost popytu na biura w Polsce – w ocenie Poręczyiciela zarówno Polska jak i Grupa Poręczyiciela powinny być beneficjentami tych działań.
- Zwracanie większej uwagi na standard i sprawność urządzeń w biurze np. klimatyzacja, wentylacja, częstsze przeglądy – szansa dla nowoczesnych biurowców i dobrze zorganizowanych zarządców (presja na wzrost stawek service charge) – biuro stanie się miejscem spotkań i pracy wspólnej; atrakcyjność tej przestrzeni i jego bezpośredniego otoczenia (łatwość dojazdu, liczne usługi towarzyszące w sąsiedztwie) będą kluczowe dla najemców przy wyborze nowych przestrzeni.
- Bezpieczeństwo na częściach wspólnych oraz dostępność dużej liczby miejsc parkingowych w otoczeniu biura – szansa dla parków biurowych z dużą liczbą miejsc parkingowych (do dyspozycji najemców jest blisko 1400 podziemnych miejsc parkingowych oraz blisko 700 miejsc naziemnych co w przeliczeniu na 100 mkw GLA daje około 1,2 sztuk).
- Niższa efektywność pracy zdalnej w dłuższej perspektywie, problemy z motywowaniem pracowników, utrzymaniem dotychczas wypracowanej kultury organizacji, wdrożeniem nowych pracowników i pracy zespołowej będą mogły w perspektywie kolejnych miesięcy przyczynić się do zmiany decyzji najemców i sukcesywnym powrotem pracowników do biur.

Ocena dotycząca ryzyka utraty wartości projektów

Zmiana modelu pracy na hybrydowy (częściowa praca zdalna) wpłynie na zmianę struktury popytu (mniejsze lokale), ale w przypadku nieruchomości w Polsce oraz w Europie Środkowo-Wschodniej nie powinna mieć długoterminowego wpływu na jego zmniejszenie. Najemcy najprawdopodobniej będą zainteresowani mniejszymi powierzchniami, z przearanżowanymi miejscami pracy (co w średnio i długoterminowej prognozie może mieć wpływ na wyższe ceny najmu). Projekty dostosowane pod względem technologicznym do możliwości łatwego i szybkiego podziału powierzchni na kilka modułów będą cieszyły się największym zainteresowaniem wśród inwestorów. W 2023 roku i kolejnych latach, podobnie jak w 2022 roku, Poręczyiciel spodziewa się większej liczby zapytań od najemców, w tym również od tych których nie było do tej pory w Trójmieście/Polsce (dywersyfikacja oddziałów/zakresów BPO wśród firm globalnych). Budynki, które dzisiaj mają zdywersyfikowany portfel najemców są do tego dobrze przygotowane pod względem obsługi, ale również pod względem technicznym (podział biur nie będzie wiązał się z istotnymi dodatkowymi kosztami instalacyjnymi). W związku z tym, Poręczyiciel spodziewa się, że wartość projektu Olivia Business Centre zostanie utrzymana. Z przeprowadzonych przez Poręczyiciela rozmów z rzeczoznawcami wynika, iż pandemia oraz wojna na Ukrainie nie powinna mieć istotnego wpływu na wycenę wartości projektów. Zgodnie z posiadanymi wycenami budynków pandemia COVID-19 oraz wojna na Ukrainie nie miały negatywnego wpływu na zmianę wartości rynkowej projektu Olivia Business Centre na koniec 2022 roku.

Mimo niepewności, Poręczyciel uważa, że wpływ wirusa COVID-19 oraz konfliktu na Ukrainie nie powinien mieć istotnego negatywnego wpływu na sytuację finansową lub płynność Grupy Poręczyciela również w przyszłości.

5.14 Wskazanie istotnych zmian w sytuacji finansowej i majątkowej emitenta i jego grupy kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych zamieszczonych w niniejszym memorandum informacyjnym

Zgodnie z najlepszą wiedzą Emitenta po sporządzeniu danych finansowych, przedstawionych w sprawozdaniu finansowym załączonym do niniejszego Memorandum Informacyjnego, nie zaszły istotne zmiany w sytuacji finansowej i majątkowej Emitenta, które byłyby istotne dla ich oceny, inne niż zdarzenia wskazane w pkt 5.13 niniejszego Memorandum.

5.15 Prognozy wyników finansowych

Nie dotyczy. Emitent nie sporządzał prognoz wyników finansowych.

5.16 Informacje dotyczące osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo emitenta

Zgodnie z art. 7 ust. 1 Statutu, Emitenta reprezentuje oraz prowadzi sprawy Spółki, Komplementariusz – Olivia Fin spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku zgodnie ze sposobem jej reprezentacji. W przypadku zarządu składającego się z dwóch lub trzech osób, do składania oświadczeń w imieniu Komplementariusza wymagane jest współdziałanie wszystkich członków zarządu komplementariusza. Zarząd jednoosobowy reprezentuje Komplementariusza samodzielnie.

Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum Informacyjnego Zarząd Komplementariusza jest jednoosobowy. Prezesem Zarządu Komplementariusza jest Pan Maciej Grabski.

Maciej Grabski	
Zajmowane stanowisko	Prezes Zarządu
Termin upływu kadencji	10 października 2023 r.
Wiek	55 lat
Inne funkcje pełnione w ramach Emitenta	Brak
Wykształcenie	Wyższe
Istotne informacje o kwalifikacjach i zajmowanych wcześniej stanowiskach	<ul style="list-style-type: none">• Pan Maciej Grabski jest beneficjentem rzeczywistym Grupy Poręczyciela, która realizuje poszczególne etapy projektu Olivia Business Centre. Pan Maciej Grabski jest również jednym z twórców sukcesu Wirtualnej Polski S.A. (Portal), jej pierwszym inwestorem i członkiem zarządu odpowiedzialnym za rozwój biznesu. W 2001 r. inwestorem strategicznym Portalu została Telekomunikacja Polska S.A. (obecnie Orange Polska S.A.), a Pan Maciej Grabski wyszedł z inwestycji. Doświadczenie i sukces Wirtualnej Polski pozwoliły Panu Maciejowi Grabskiemu

	<p>na rozwinięcie działalności inwestycyjnej w obszarze innowacyjnych przedsięwzięć znajdujących się na początkowym etapie rozwoju. Obszarem aktywności Pana Macieja Grabskiego jest również przejmowanie niedowartościowanych spółek produkcyjnych - podejmowanie działań restrukturyzacyjnych i budowa zespołu zarządzającego. Takie działania prowadzone były przede wszystkim w PEKABEX S.A. (spółka po przeprowadzonej restrukturyzacji przeprowadziła z sukcesem ofertę publiczną). Trzeci obszar aktywności to inwestycje w nieruchomości – przede wszystkim w Trójmieście (kompleks Olivia Business Centre).</p> <ul style="list-style-type: none">• Wirtualna Polska S.A. – Członek Rady Nadzorczej (od 4 grudnia 2001 r. do 3 października 2004 r.)• Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex Spółka Akcyjna – Członek Rady Nadzorczej (od 21 czerwca 2007 r.)• Olivia Fin Sp. z o.o. - Prezes Zarządu (od 13.01.2020 r.)
<p>Pan Maciej Grabski nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji, poza:</p> <ul style="list-style-type: none">• likwidator ACP Sp. z o. o. w likwidacji (KRS 0000290182, likwidacja zakończona),• likwidator w Centrum Nowoczesnych Technologii S.A. w likwidacji (KRS 0000218779, likwidacja zakończona)• członek Rady Nadzorczej spółki Sigarden SA w likwidacji (KRS 385894, likwidacja w toku).• likwidator w Contractor+ sp. z o. o. w likwidacji (KRS 0000556846, likwidacja w toku).	
<p>Pan Maciej Grabski nie figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.</p>	
<p>Pan Maciej Grabski nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.</p> <p>Pan Maciej Grabski nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 KSH, ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.</p>	

W związku z pełnieniem przez Pana Maciej Grabskiego funkcji Prezesa Zarządu Emitenta nie występują konflikty interesów, jakie mogą zachodzić w związku z pełnieniem przez osoby zarządzające emitenta innych obowiązków lub w związku z prywatnymi interesami osób zarządzających emitenta.

W stosunku do Pana Macieja Grabskiego nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe, których wynik ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta.

W Spółce nie powołano Rady Nadzorczej.

5.17 Dane o strukturze akcjonariatu emitenta, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu, z uwzględnieniem podmiotów, o których mowa w art. 87 ust. 1 pkt 5 ustawy

Na dzień zatwierdzenia Memorandum Informacyjnego, zgodnie z wiedzą posiadaną przez Emitenta akcjonariat Emitenta przedstawiał się następująco:

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Rodzaj akcji	Seria	Wartość nominalna (w zł)
Tonsa Commercial REI N.V.	1000	Imienne	A	50 000,00
Tonsa Commercial REI N.V.	1000	Imienne	B	50 000,00
Razem	2000			100 000,00

Źródło: Emitent

Na dzień sporządzenia Memorandum Informacyjnego Emitent pozostaje spółką zależną Poręczyciela i należy do Grupy Kapitałowej Poręczyciela. Podmiotem kontrolującym Emitenta, Poręczyciela oraz całą Grupę Poręczyciela jest: Pan Maciej Grabski.

5.18 Podstawowe informacje o działalności emitenta i jego grupy kapitałowej, ze wskazaniem w szczególności produktów, rynków zbytu, posiadanych istotnych zezwoleń i koncesji

Emitent jest spółką specjalnego przeznaczenia, która zaangażowana jest w rozwój projektu Olivia Business Centre i przede wszystkim pełni rolę spółki współfinansującej rozwój centrum biznesowego Olivia Business Centre. Głównym elementem projektu Olivia Business Centre jest zespół budynków biurowych klasy A w Gdańsku przy Al. Grunwaldzkiej 472. Środki pozyskane przez Emitenta w ramach emisji obligacji będą głównie dystrybuowane do spółek celowych zaangażowanych w rozwój projektu Olivia Business Centre.

Podstawowe informacje na temat działalności Grupy Poręczyciela zamieszczone zostały w pkt. 6.18 Memorandum Informacyjnego.

5.19 Inne informacje dotyczące prowadzonej przez emitenta działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez emitenta jego zobowiązań z emitowanych papierów wartościowych

Zgodnie z najlepszą wiedzą Emitenta nie istnieją żadne inne informacje dotyczące prowadzonej przez niego działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez Emitenta zobowiązań z emitowanych Obligacji.

5.20 Spłata zobowiązań z obligacji ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych obligacji

Nie dotyczy. Zobowiązania z Obligacji nie będą spłacane ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności.

6. DANE O PODMIOCIE UDZIELAJĄCYM ZABEZPIECZENIA

6.1 Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres podmiotu udzielającego zabezpieczenia wraz z numerami telekomunikacyjnymi (telefon, telefaks), adres głównej strony internetowej i adres poczty elektronicznej, identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej

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

6.2 Wskazanie czasu trwania udzielającego zabezpieczenia

Czas trwania Poręczyciela jest nieoznaczony.

6.3 Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony podmiot udzielający zabezpieczenia

Poręczyciel został utworzony na podstawie przepisów prawa holenderskiego.

6.4 Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie do właściwego rejestru, a w przypadku gdy podmiot udzielający zabezpieczenia jest podmiotem, którego utworzenie wymagało uzyskania zezwolenia – przedmiot i numer zezwolenia, ze wskazaniem organu, który je wydał

Poręczycielem Obligacji jest spółka Tonsa Commercial REI N.V. z siedzibą w Holandii. Podmiot ten został zarejestrowany w dniu 13 listopada 2018 r. w holenderskim rejestrze przedsiębiorców KVK pod numerem 73088870.

Poręczyciel jest podmiotem, którego utworzenie nie wymagało uzyskania zezwolenia.

6.5 Krótki opis historii podmiotu udzielającego zabezpieczenia

Tonsa Commercial REI N.V. (Poręczyciel) i jej spółki zależne (Grupa Poręczyciela) utrzymują istotny portfel nieruchomości inwestycyjnych w Polsce. Grupa jest również zaangażowana w rozwój nieruchomości inwestycyjnych i budowę budynków biurowych, zamierza rozszerzyć swoją działalność również na rynek mieszkaniowy.

Spółka została powołana na bazie prawa holenderskiego w dniu 14 listopada 2018 roku. Proces przejęcia Olivia Business Centre rozpoczął się w dniu 20 lutego 2019 roku, kiedy to Spółka nabyła od Tonsa SA - SICAF - RAIF z siedzibą w Luksemburgu (zwaną dalej „Akcjonariuszem”), w formie aportu udziały w następujących spółkach:

- „Olivia Gate” Sp. z o. o. (spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - właściciel budynku Olivia Gate),
- „Olivia Point & Tower” Sp. z o. o. (spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - właściciel budynku Olivia Point & Tower),
- „Olivia Seven” Sp. z o.o. (spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - właściciel budynku Olivia Prime A),

- „Olivia Complex” Sp. z o.o. (spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - właściciel rezerwy gruntów).

W międzyczasie Poręczyciel utworzył spółkę „Olivia Prime B” Sp. z o.o. (spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – odpowiedzialna za realizację budynku Olivia Prime B).

W wyniku kolejnych transakcji Poręczyciel przejął pełną działalność operacyjną, polegającą na zarządzaniu centrum biurowym klasy A w Gdańsku, funkcjonującym pod nazwą handlową: Olivia Business Centre wraz z kluczowymi członkami personelu zapewniającymi bieżącą obsługę procesów biznesowych i dział rozwoju. Transakcje były połączeniem jednostek gospodarczych pod wspólną kontrolą, ponieważ pierwotny właściciel nie zmienił się w ich trakcie.

W 2020 roku doszło do uproszczenia struktury własnościowej poprzez połączenie spółek. W wyniku tych połączeń bezpośrednimi akcjonariuszami spółek Olivia 4 S.A. oraz Olivia Star S.A. jest aktualnie Poręczyciel.

W grudniu 2021 roku Poręczyciel nabył wszystkie akcje Emitenta, w rezultacie czego stał się on jednostką dominującą wobec Emitenta.

W 2022 roku Poręczyciel nabył wszystkie udziały w kolejnych dwóch spółkach celowych zaangażowanych w projekt mieszkaniowy TP3 Sp. z o.o. oraz Olivia Home Platynowa Park Sp. z o.o., w rezultacie czego stał się on jednostką dominującą wobec tych spółek celowych. Dodatkowo w czerwcu 2022 Grupa nabyła 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Brillant 3756. GmbH z siedzibą w Berlinie. Spółka ta nie prowadzi obecnie aktywnej działalności gospodarczej. Aktywa na moment objęcia spółki wynosiły 25 tys. EUR i składały się na nie środki na rachunku bankowym spółki. Cena nabycia wynosiła 28 tys. EUR. Pod koniec 2022 roku Olivia Complex Sp. z o.o. nabyła udziały w OBC Sp. z o.o. i stała się jedynym udziałowcem tej spółki, która w przeszłości była emitentem obligacji koniecznych do rozwoju Olivia Business Centre.

Tym samym Poręczyciel jest w 100% bezpośrednim właścicielem wszystkich spółek budynkowych w ramach projektu Olivia Business Centre oraz spółki Emitenta.

Historia projektów OBC



Źródło: Emitent

6.6 Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych podmiotu udzielającego zabezpieczenia oraz zasad ich tworzenia

Według zaudytowanego sprawozdania skonsolidowanego Poręczyciela kapitał podstawowy Poręczyciela na dzień 31 grudnia 2021 r. wynosił 187 710 tys. EUR i dzielił się na 1 877 099 akcji zwykłych o wartości nominalnej 100 EUR każda. Wszystkie wyemitowane akcje są w pełni opłacone. Według nieaudytowanego sprawozdania skonsolidowanego

Poręczyciela kapitał podstawowy Poręczyciela na dzień 31 grudnia 2022 r. wynosił 188 010 tys. EUR i dzielił się na 1 880 099 akcji zwykłych o wartości nominalnej 100 EUR każda.

Według zaudytowanego sprawozdania skonsolidowanego Poręczyciela kapitał własny Poręczyciela na dzień 31 grudnia 2021 r. wynosił 196 346 tys. EUR. Według nieaudytowanego sprawozdania skonsolidowanego Poręczyciela kapitał własny Poręczyciela na dzień 31 grudnia 2022 r. wynosił 219 494 tys. EUR.

Kapitał zakładowy (podstawowy) Poręczyciela utworzony jest na podstawie postanowień statutu spółki Poręczyciela. Walne Zgromadzenie Poręczyciela może tworzyć kapitał rezerwowy oraz inne fundusze celowe.

W 2022 r. zwiększono kapitał podstawowy Poręczyciela o 3000 akcji. Nowe akcje zostały objęte przez jedynego akcjonariusza Poręczyciela TONSA SCA, SICAV RAIF w drodze aportu udziałów w spółkach celowych Tec Trade Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (aktualnie Olivia Home Platynowa Park Sp. z o.o.) oraz TP3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Kapitał podstawowy Poręczyciela na dzień sporządzenia Memorandum Informacyjnego wynosił 188 010 tys. EUR i dzielił się na 1 880 099 akcji zwykłych o wartości nominalnej 100 EUR każda.

Kapitał zapasowy jest tworzony z odpisów z czystego zysku. Do kapitału zapasowego przelewane są również nadwyżki osiągnięte przy wydawaniu akcji powyżej ich wartości nominalnej, a pozostałe po pokryciu kosztów ich wydania.

Na dzień zamieszczonego w Memorandum sprawozdania finansowego Poręczyciel nie posiadał innych kapitałów.

6.7 Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego

Kapitał zakładowy Poręczyciela został opłacony w całości.

6.8 Wskazanie, na jakich rynkach papierów wartościowych są lub były notowane papiery wartościowe podmiotu udzielającego zabezpieczenia lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe

Instrumenty finansowe Poręczyciela nie były i nie są przedmiotem notowania.

6.9 Informacje o ratingu przyznanym podmiotu udzielającego zabezpieczenia lub emitowanym przez niego papierom wartościowym

Poręczyciel ani emitowane przez niego papiery wartościowe nie posiadają przyznanego ratingu.

6.10 Informacje o wszczętych wobec podmiotu udzielającego zabezpieczenia postępowaniach: upadłościowym, układowym, ugodowym, arbitrażowym, egzekucyjnym lub likwidacyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności podmiotu udzielającego zabezpieczenia

Wobec Poręczyciela nie toczy się postępowanie upadłościowe, układowe, likwidacyjne, ugodowe, arbitrażowe ani egzekucyjne.

6.11 Informacje o wszystkich innych postępowaniach przed organami administracji publicznej, postępowaniach sądowych lub arbitrażowych, w tym postępowaniach w toku, za okres obejmujący co najmniej 12 miesięcy, lub takich, które mogą wystąpić według wiedzy podmiotu udzielającego zabezpieczenia, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, albo mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową podmiotu udzielającego zabezpieczenia, albo stosowna informacja o braku takich postępowań

Wobec Poręczyciela nie toczą się, ani toczyły się w okresie ostatnich 12 miesięcy, przed organami administracji publicznej żadne postępowania, które mogły mieć lub miały, albo mogą mieć istotny wpływ na jego sytuację finansową.

Wobec Poręczyciela nie toczą się, ani nie toczyły się w okresie ostatnich 12 miesięcy, żadne postępowania sądowe lub arbitrażowe, które mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo też mogą mieć istotny wpływ na jego sytuację finansową.

6.12 Zobowiązania podmiotu udzielającego zabezpieczenia, w szczególności kształtujące jego sytuację ekonomiczną i finansową, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych

Na dzień sporządzenia Memorandum Informacyjnego Poręczyciel posiadał następujące istotne zobowiązania mające istotny wpływ na jego sytuację ekonomiczną i finansową:

- Poręczenie udzielone w związku z emisją obligacji Programu I (serii E, F, G, H, I, J), serii K, Programu II (serii L, M, N, O, P, R) do 150% wartości nominalnej obligacji wyemitowanych przez Olivia Fin Sp. z o.o. SKA.

6.13 Informacje o nietypowych zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w memorandum

Zgodnie z najlepszą wiedzą Emitenta i Poręczyciela, w okresie objętym sprawozdaniem finansowym zamieszczonym w Memorandum Informacyjnym, na działalność Emitenta i Poręczyciela wpływ miała trwająca pandemia koronawirusa (COVID-19) oraz tocząca się wojna na Ukrainie, zgodnie ze szczegółowym opisem przedstawionym w pkt. 5.13 niniejszego Memorandum.

6.14 Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji finansowej i majątkowej podmiotu udzielającego zabezpieczenia i jego grupy kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych zamieszczonych w niniejszym memorandum informacyjnym

W ocenie Poręczyciela nie wystąpiły żadne istotne niekorzystne zmiany w sytuacji finansowej i majątkowej zarówno Poręczyciela jak i Grupy Poręczyciela, które powstały po sporządzeniu danych finansowych zamieszczonych w niniejszym Memorandum Informacyjnym. Do czynników, które w dalszym ciągu oddziaływały na działalność Poręczyciela i Grupy Poręczyciela należy zaliczyć toczącą się wojnę na Ukrainie oraz wysoki poziom inflacji. Czynniki te miały wpływ na działalność Emitenta i Grupy Poręczyciela w okresie objętym sprawozdaniem finansowym Emitenta i Poręczyciela i opisane zostały w punkcie 6.13. Na dzień sporządzenia Memorandum Informacyjnego Poręczyciel nie identyfikuje istotnej zmiany wpływu tych czynników względem stanu opisanego w punkcie 5.13 niniejszego Memorandum.

6.15 Prognozy wyników finansowych podmiotu udzielającego zabezpieczenia

Nie dotyczy. Poręczyciel nie sporządzał prognoz wyników finansowych.

6.16 Informacje dotyczące osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo podmiotu udzielającego zabezpieczenia

Dyrektorami Zarządzającymi w Spółce są:

- Pan Maciej Grabski – Dyrektor Zarządzający A
- Pan David Luksenburg – Dyrektor Zarządzający B
- Pan Marcus Leininger – Dyrektor Zarządzający B
- Pan Jeroen Missaer – Dyrektor Zarządzający B

Do reprezentacji Spółki konieczny jest minimum 1 podpis dyrektora klasy A oraz 1 podpis dyrektora klasy B.

Spółka nie posiada Rady Nadzorczej.

Maciej Grabski	
Zajmowane stanowisko	Dyrektor Zarządzający
Termin upływu kadencji	nd.
Wiek	55 lat
Inne funkcje pełnione w ramach Emitenta	Brak
Wykształcenie	Wyższe
Informacje o kwalifikacjach i wcześniej zajmowanych stanowiskach	<ul style="list-style-type: none"> • Pan Maciej Grabski jest założycielem Grupy Poręczyciela, która realizuje poszczególne etapy projektu Olivia Business Centre. Pan Maciej Grabski jest również jednym z twórców sukcesu Wirtualnej Polski S.A. (Portal), jej pierwszym investorem i członkiem zarządu odpowiedzialnym za rozwój biznesu. W 2001 r. investorem strategicznym Portalu została Telekomunikacja Polska S.A. (obecnie Orange Polska S.A.), a Pan Maciej Grabski wyszedł z inwestycji. Doświadczenie i sukces Wirtualnej Polski pozwoliły Panu Maciejowi Grabskiemu na rozwinięcie działalności inwestycyjnej w obszarze innowacyjnych przedsięwzięć znajdujących się na początkowym etapie rozwoju. Obszarem aktywności Pana Macieja Grabskiego jest również przejmowanie niedowartościowanych spółek produkcyjnych - podejmowanie działań restrukturyzacyjnych i budowa zespołu zarządzającego. Takie działania prowadzone były przede wszystkim w PEKABEX S.A. (spółka po przeprowadzonej restrukturyzacji przeprowadziła z sukcesem ofertę publiczną). Trzeci obszar aktywności to inwestycje w nieruchomości – przede wszystkim w Trójmieście (kompleks Olivia Business Centre). • Wirtualna Polska S.A. – Członek Rady Nadzorczej (od 4 grudnia 2001 r. do 3 października 2004 r.) • Poznańska Korporacja Budowlana Pekabex Spółka Akcyjna – Członek Rady Nadzorczej (od 21 czerwca 2007 r.) • Olivia Fin sp. z o. o.- Prezes Zarządu (od 13.01.2020 r.)

Pan Maciej Grabski nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji poza:

- likwidator ACP Sp. z o. o. w likwidacji (KRS 0000290182, likwidacja zakończona),
- likwidator w Centrum Nowoczesnych Technologii S.A. w likwidacji (KRS 0000218779, likwidacja zakończona),
- członek Rady Nadzorczej spółki Sigarden SA w likwidacji (KRS 385894, likwidacja w toku).
- likwidator w Contractor+ sp. z o. o. w likwidacji (KRS 0000556846, likwidacja w toku).

Pan Maciej Grabski nie figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

Pan Maciej Grabski nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.

Pan Maciej Grabski nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 KSH, ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

Pan Maciej Grabski nie prowadzi konkurencyjnej działalności w stosunku do działalności Emitenta, ani nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej.

W stosunku do Pana Macieja Grabskiego nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe, których wynik ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta.

David Luksenburg	
Zajmowane stanowisko	Dyrektor Zarządzający
Termin upływu kadencji	nd.
Wiek	41 lat
Inne funkcje pełnione w ramach Emitenta	Brak
Wykształcenie	Wyższe
Informacje o kwalifikacjach i wcześniej zajmowanych stanowiskach	<ul style="list-style-type: none"> • Pan David Luksenburg posiada ponad 15 lat doświadczenia w branży funduszy inwestycyjnych ze szczególnym uwzględnieniem inwestycji alternatywnych. • Jest CEO i współnikiem luksemburskiego, niezależnego funduszu koncentrującego się w

	<p>inwestycjach alternatywnych, oferujących usługi zarządzania dla funduszy nieruchomościowych, private equity i funduszy funduszy. Jest także współzałożycielem luksemburskiej firmy doradczej i usługowej specjalizującej się w alternatywnych spółkach inwestycyjnych i firmach technologicznych. Wcześniej był dyrektorem w firmie zarządzającej inwestycjami typu value w Luksemburgu.</p> <ul style="list-style-type: none">• Pan David Luksenburg posiada tytuł magistra oraz ukończył studia podyplomowe w zakresie zarządzania biznesem i finansów w HEC-Liège. Posiada również tytuł MBA INSEAD (promocja lipiec 2010 r.).• IRE AIFM Hub – CEO (od 13 lipca 2020 r.)
Pan David Luksenburg nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości.	
Pan David Luksenburg nie figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.	
<p>Pan David Luksenburg nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.</p> <p>Pan David Luksenburg nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 KSH, ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.</p>	
Pan David Luksenburg nie prowadzi konkurencyjnej działalności w stosunku do działalności Emitenta, ani nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej.	
W stosunku do Pana Davida Luksenburga nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe, których wynik ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta.	

Marcus Leininger	
Zajmowane stanowisko	Dyrektor Zarządzający
Termin upływu kadencji	nd.

Wiek	57 lat
Inne funkcje pełnione w ramach Emitenta	Brak
Wykształcenie	Wyższe
Informacje o kwalifikacjach i wcześniej zajmowanych stanowiskach	<ul style="list-style-type: none"> Pan Marcus Leininger ma ponad 24-letnie doświadczenie w branży finansowej. Marcus Leininger przez 17 lat pracował w spółce Eurohypo AG, firmie wyspecjalizowanej w pożyczkach dla podmiotów z branży nieruchomości komercyjnych. Przez większość czasu odpowiadał za udzielanie kredytów na nieruchomości oraz rozwój biznesu w Europie Środkowej i Wschodniej. W 2000 roku był odpowiedzialny za ustanowienie obecności RHEINHYP (poprzednika prawnego Eurohypo AG) w Stanach Zjednoczonych Ameryki. Od 2002 roku Pan Markus Leininger był odpowiedzialny za całokształt działań zespołu profesjonalistów w Eschborn, Wiedniu, Warszawie, Pradze, Budapeszcie, Bukareszcie, Moskwie i Tel Awiwie. W 2007 roku do jego obowiązków włączono rynki Europy Północnej (Dania, Szwecja, Holandia i Finlandia). Był odpowiedzialny za portfel pożyczek o wartości ponad 8 miliardów euro, a w swojej karierze prowadził transakcje przekraczające 15 miliardów euro. Pan Marcus Leininger od 2012 roku doradza również inwestorom na rynku nieruchomości w całej Europie poprzez partnerstwo w firmie doradczej SIMRES Real Estate sarl. Pan Marcus Leininger posiada dyplom Professional Banking Diploma (Bankkaufmann) oraz ukończył studia wyższe w zakresie administracji biznesowej w Justus-Liebig-Universität w Giessen. <p>Zajmowane stanowiska:</p> <ul style="list-style-type: none"> Aroundtown S.A. – Independent director (od lutego 2017 r.) Pradera European retail Parks GP sarl – Independent director (od listopada 2016 r.)

	<ul style="list-style-type: none"> Revetas GP III sarl – Independent director (od lutego 2018 r.)
Pan Marcus Leininger nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości.	
Pan Marcus Leininger nie figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.	
Pan Marcus Leininger nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.	
Pan Marcus Leininger nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 KSH, ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.	
Pan Marcus Leininger nie prowadzi konkurencyjnej działalności w stosunku do działalności Emitenta, ani nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej.	
W stosunku do Pana Marcusa Leiningera nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe, których wynik ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta.	

Jeroen Missaar	
Zajmowane stanowisko	Dyrektor Zarządzający
Termin upływu kadencji	nd.
Wiek	55
Inne funkcje pełnione w ramach Emitenta	brak
Wykształcenie	wyższe
Informacje o kwalifikacjach i wcześniej zajmowanych stanowiskach	<ul style="list-style-type: none"> Pan Jeroen E. Missaar pracował jako prawnik korporacyjny przez ponad 29 lat w różnych prawniczych i międzynarodowych firmach doradczych, zanim od kwietnia 2018 r. założył własną kancelarię prawną pod nazwą Scales Legal B.V. w Rotterdamie w Holandii. Pełnił również różne funkcje dyrektorskie w międzynarodowych firmach w okresie od 1996 r. do początku 2018 r.

	<ul style="list-style-type: none">• Jest prawnikiem z dużym doświadczeniem we wszystkich kwestiach prawnych pojawiających się w firmach z zakresu prawa korporacyjnego, prawa pracy oraz umów międzynarodowych.• Jeroen E. Missaar studiował prawo holenderskie na Uniwersytecie Erazma w Rotterdamie w Holandii, które ukończył w 1991 r. (specjalizacja prawo gospodarcze).• Urodził się 18 września 1967 r., jest żonaty, mieszka w Holandii, posiada holenderski paszport, biegle mówi i pisze po angielsku oraz po niemiecku.• Pełni funkcję Dyrektora ds. Prawnych w spółce od 1 września 2021 r., koncentrując się na ładzie prawnym i zgodności firmy, również w odniesieniu do grupy.
Pan Jeroen E. Missaar nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości.	
Pan Jeroen E. Missaar nie figuruje w rejestrze dłużników niewypłacalnych prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.	
Pan Jeroen E. Missaar nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu.	
Pan Jeroen E. Missaar nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, 590 i 591 KSH, ani na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.	
Pan Jeroen E. Missaar nie prowadzi konkurencyjnej działalności w stosunku do działalności Emitenta, ani nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej.	
W stosunku do Pana Jeroen E. Missaar nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe, których wynik ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta.	

6.17 Dane o strukturze akcjonariatu podmiotu udzielającego zabezpieczenia, ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu, z uwzględnieniem podmiotów, o których mowa w art. 87 ust. 1 pkt 5 ustawy, wraz z informacjami o toczących się lub zakończonych w okresie ostatnich 2 lat postępowaniach cywilnych, karnych, administracyjnych i karnych skarbowych dotyczących osób fizycznych posiadających ponad 10% głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy emitenta, jeżeli wynik tych postępowania ma lub może mieć znaczenie dla działalności emitenta

Na dzień sporządzenia Memorandum Informacyjnego, zgodnie z wiedzą posiadaną przez Emitenta udziały Poręczyciela posiadały następujące podmioty:

Udziałowiec Poręczyciela	Liczba akcji	Liczba głosów	% udział w ogólnej liczbie udziałów
TONSA SCA SICAV RAIF z siedzibą w Luksemburgu	1 880 099	1 880 099	100%
Razem	1 880 099	1 880 099	100%

Źródło: Emitent

Osobą kontrolującą Emitenta, Poręczyciela oraz całą Grupę Poręczyciela jest pośrednio Pan Maciej Grabski.

6.18 Podstawowe informacje o działalności gospodarczej Poręczyciela i jego grupy kapitałowej, ze wskazaniem w szczególności produktów, rynków zbytu, posiadanych istotnych zezwoleń i koncesji

Poręczyciel został utworzony jako spółka holdingowa dla projektów inwestycyjnych realizowanych przez Grupę Poręczyciela. Głównym elementem projektu Olivia Business Centre jest zespół budynków biurowych klasy A w Gdańsku przy Al. Grunwaldzkiej 472.

6.18.1 Podstawowe informacje o projekcie Olivia Business Centre

Olivia Business Centre w Gdańsku, to poza Warszawą, jedno z największych centrów biznesowo-biurowych o najwyższym standardzie w Polsce. Inwestycja zlokalizowana jest w centrum miasta, przy głównej arterii komunikacyjnej – Alei Grunwaldzkiej, łączącej całe Trójmiasto. Centrum powstaje etapami. Kompleks biurowy położony jest na działce o powierzchni ponad 3,5 ha.

Działalność Poręczyciela nie wymaga zezwoleń ani koncesji.

Olivia Business Centre to układ budynków zaprojektowanych w taki sposób, aby zapewnić maksymalną elastyczność w kształtowaniu wewnętrznej powierzchni biurowej i maksymalne możliwości rozwoju dla najemców. Większość budynków łączy się ze sobą, co umożliwia stopniowe powiększanie powierzchni najmu bez konieczności kłopotliwych i kosztownych przeprowadzek.

Na parterach znajdują się powierzchnie usługowe – sklepy, restauracje, banki. Do dyspozycji są również miejsca parkingowe – pod wszystkimi budynkami znajdują się parkingi podziemne. Dla gości przygotowane są miejsca parkingowe naziemne.

Olivia Business Centre rozwija się dynamicznie, pozyskując zarówno firmy polskie, jak i międzynarodowe o ugruntowanej pozycji rynkowej i ceniej reputacji. Tworzy to renomę miejsca i jest magnesem dla kolejnych najemców.

Kompleks Olivia Business Centre charakteryzuje się zdywersyfikowaną strukturą najemców, wśród których są zarówno polskie jak i międzynarodowe korporacje oraz firmy z sektora małych i średnich przedsiębiorstw, głównie z branży IT i BPO/SSC.

Głównymi najemcami są m.in.: Amazon, Bayer, Energa, Epam, Nordea, PWC, SII, ThyssenKrupp. Ponadto, wśród najemców można znaleźć takie podmioty jak Nike, Lyreco, VTS, PKO Bank Polski, Omida Logistic, O4 czy Oflow. Również agencje rządowe i pozarządowe otworzyły swoje oddziały w Olivia Business Centre, a wśród nich Invest in Pomerania, Job Office czy Agencja Rozwoju Pomorza S.A.

Kompleks współfinansowany jest przez: Alior Bank, BNP Paribas, Millenium, ING Bank Śląski, PKO BP oraz Santander Bank Polska.

Rysunek: Masterplan Olivia Business Centre



Kluczowe parametry budynków

	Ukończone							Bank ziemi
	Gate	Point & Tower	Four	Six	Star	Prime A	Prime B	Potencjał zabudowy ok. 84 tys. mkw. PUM+GLA
GLA (tys. mkw.)	17,2	24,2	15,2	18,2	45,2	29,4	26,1	Elastyczność zabudowy gruntu w zakresie wysokości, intensywności zabudowy, funkcji
Powierzchnia piętra (mkw.)	2,200 - 2,710	2,700	1,250	1,220	1,350	2,100	1,850	
Miejsca parkingowe	362	275	147	241	228	196	195	
Oddanie do użytkowania	Q4 2011	Q4 2012	Q2 2014	Q2 2015	2017/2018	Q3 2018	Q1 2020	
Liczba pięter	1 techniczne 7/13 ¹ naziemnych 2 podziemne	1 techniczne 7/13 ¹ naziemnych 2 podziemne	1 techniczne 12 naziemnych 2 podziemne	1 techniczne 15 naziemnych 3 podziemne	1 techniczne 34 naziemnych 3 podziemne	1 techniczne 14 naziemnych 3 podziemne	1 techniczne 14 naziemnych 3 podziemne	
Certyfikat BREEAM	Very good	Very good	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	

1) 7 dla Point, 13 dla Tower

Certyfikat „Interim”, w trakcie docelowej certyfikacji

1) Budynki „Point” i „Tower” liczą odpowiednio 7 i 13 pięter naziemnych.

Źródło: Emitent

Olivia Gate***Rysunek: Olivia Gate – I etap Olivia Business Centre w Gdańsku (VII.2010-X.2011)***

Źródło: Emitent

Ze względu na przewidywaną chłonność rynku projekt został podzielony na etapy. Pierwszy etap stanowi Olivia Gate. Dziewięciokondygnacyjny (w tym dwa poziomy podziemne) budynek Olivia Gate oddany do użytkowania w październiku 2011 r. Dostępne są w nim moduły biurowe o powierzchni od 250 do 2 750 m², które można urządzić w formule open space lub zaaranżować z podziałem na pokoje. Powierzchnia biurowa zlokalizowana jest na piętrach 1-6. Układ pomieszczeń i ciągów komunikacyjnych wewnątrz budynku został zaprojektowany w taki sposób, aby zapewnić maksymalne wykorzystanie powierzchni biurowych i maksymalną elastyczność ich podziału. Budynek został wybudowany równolegle do granic działki od strony wschodniej i południowej, tworząc układ w kształcie litery „L”. Przyjazność środowisku i zastosowane rozwiązania techniczne oceniane są w systemie certyfikacji ekologicznej BREEAM. Aktualnie budynek posiada certyfikat „Very good”.

Podstawowe parametry:Łączna powierzchnia najmu: około 17,2 tys. m²;

Liczba miejsc parkingowych podziemnych: 362;

Olivia Point & Tower

Rysunek: Olivia Point&Tower – II etap Olivia Business Centre w Gdańsku (IX.2011- XII.2012)



Źródło: Emitent.

Olivia Point to dziewięciokondygnacyjny (w tym dwa poziomy podziemne) budynek biurowy klasy AA. Olivia Tower to piętnastokondygnacyjny (w tym dwa poziomy podziemne) budynek biurowy klasy AA. Oba budynki stanowią drugi etap centrum biurowego Olivia Business Centre. Przyjazność środowisku i zastosowane rozwiązania techniczne oceniane są w systemie certyfikacji ekologicznej BREEAM. Aktualnie budynek posiada certyfikat „Very good”.

Podstawowe parametry:

Łączna powierzchnia najmu: 24,2 tys. m²;

Liczba miejsc parkingowych podziemnych: 275;

Olivia Four

Rysunek: Olivia Four – III etap Olivia Business Centre w Gdańsku (I.2013-IV.2014)



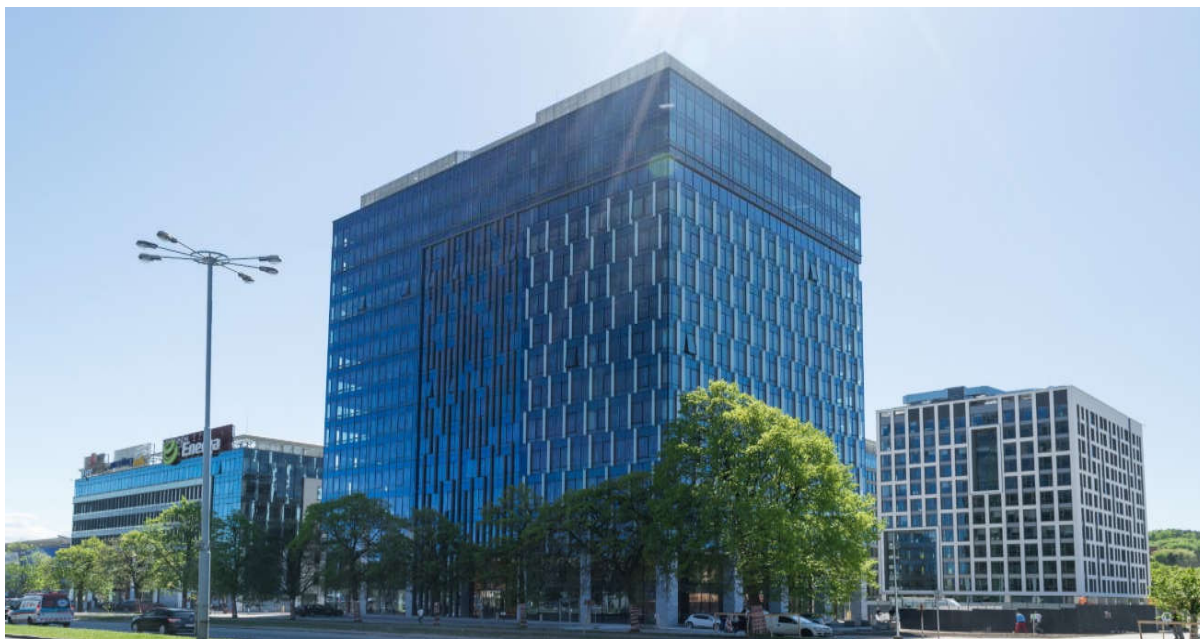
Olivia Four to czternastokondygnacyjny (w tym dwa poziomy podziemne) budynek biurowy klasy A, stanowiący trzeci etap centrum biurowego Olivia Business Centre. Na parterze przewidziano przestrzeń pod funkcję usługową. Przyjazność środowisku i zastosowane rozwiązania techniczne oceniane są w systemie certyfikacji ekologicznej BREEAM. Budynek posiada certyfikat „Excellent”.

Podstawowe parametry:

Łączna powierzchnia najmu: 15,2 tys. m²;

Liczba miejsc parkingowych podziemnych: 147;

Źródło: Emitent.

Olivia Six***Rysunek Olivia Six – IV etap Olivia Business Centre w Gdańsku (VII.2014-V.2015)***

Źródło: Emitent.

Olivia Six to dziewiętnastokondygnacyjny (w tym trzy poziomy podziemne i jeden poziom techniczny) budynek biurowy. Budynek stanowi czwarty etap centrum biurowego Olivia Business Centre. Na parterze znajduje się przestrzeń pod funkcję usługową. Budynek został oddany do użytkowania w maju 2015 roku. Wśród najemców znajduje się ThyssenKrupp – jeden z największych na świecie producentów stali, działający w trzech liniach biznesowych: produkcji stali, dóbr kapitałowych i usługach. Przyjazność środowisku i zastosowane rozwiązania techniczne oceniane są w systemie certyfikacji ekologicznej BREEAM. Budynek posiada certyfikat „Excellent”.

Podstawowe parametry:

Łączna powierzchnia najmu: około 18,2 tys. m²;

Liczba kondygnacji: 19, w tym 3 podziemne i 1 techniczna;

Liczba miejsc parkingowych podziemnych: 241;

Olivia Star**Rysunek: Olivia Star – V etap Olivia Business Centre w Gdańsku (IX.2015- II kw. 2018)**

Źródło: Emitent.

Budynek Olivia Star stanowi piąty etap inwestycji, który został wybudowany w otoczeniu Olivia Six oraz Olivia Four. Olivia Star został nowym biznesowym symbolem Trójmiasta i naturalnym dopełnieniem Olivia Business Centre, jednej z najciekawszych wielofunkcyjnych inwestycji w Polsce. Z najwyższego piętra Olivia Star, ponad 156 metrów nad ziemią, można podziwiać najciekawszą panoramę w Polsce: Zatoka Gdańska, Gdańsk, klify Gdyni, porty w Gdyni i Gdańsku, molo w Sopocie i Półwysep Helski oraz cały zadrzewiony Trójmiejski Park Krajobrazowy. Z tego powodu, na najwyższych piętrach budynku powstał ogólnodostępny taras widokowy i centrum konferencyjne. Budynek połączony jest z przeszklonym ogrodem zimowym na wewnętrznym patio z zielenią i fontannami. Ogród zimowy został zaprojektowany jako tętniące życiem miejsce pełne wydarzeń edukacyjnych i artystycznych.

Olivia Star jest najwyższym budynkiem w północnej Polsce. Szczytowy punkt elewacji tego wyjątkowego wysokościowca znajduje się na wysokości 156 metrów, a łącznie z iglicami budynek liczy 180 metrów. Budynek Olivia Star stoi między biurowcami Olivia Four i Olivia Six, zamykając w ten sposób pierścień wokół wewnętrznego, publicznego patio z zielenią i fontannami.

Olivia Star jest jednym z najnowocześniejszych budynków wysokościowych w Polsce. Jest trzecim budynkiem w Polsce z trójszybową całoszklaną fasadą (pierwszy był Olivia Six), a co jeszcze ważniejsze, na wszystkich piętrach biurowych znajdują się specjalnie zaprojektowane systemy wentylacji naturalnej, co sprawia, że komfort pracy w Olivia Star jest nieporównywalnie większy niż we wszystkich obecnie budowanych wieżowcach. Jest to możliwe dzięki innowacyjnej fasadzie, którą Grupa sama zaprojektowała i przebadła w Niemczech. Uchyłne fragmenty elewacji pozwalają wentylować świeżym powietrzem indywidualnie każde pomieszczenie. Budynek został przebadany także pod względem akustyki i jest certyfikowany w ekologicznym systemie BREEAM na poziomie „Excellent”.

Wieżowiec Olivia Star jeszcze bardziej zwiększył atrakcyjność i ofertę młodej dzielnicy biznesowej przy Al. Grunwaldzkiej w Gdańsku. Biznesowe centrum, które od kilku lat powstaje w tym miejscu, jest niespotykane w innych miastach w Polsce. Obok siebie znajdują się niezwykle nowoczesny Kampus Oliwa Uniwersytetu Gdańskiego, wielofunkcyjne obiekty biurowe oraz inkubatory dla innowacyjnych przedsięwzięć. Budynek wysokościowy jest więc dominantą i naturalnym dopełnieniem tej części miasta.

Podstawowe parametry budynku:

Wysokość: 156 m z iglicą ok. 180 m,

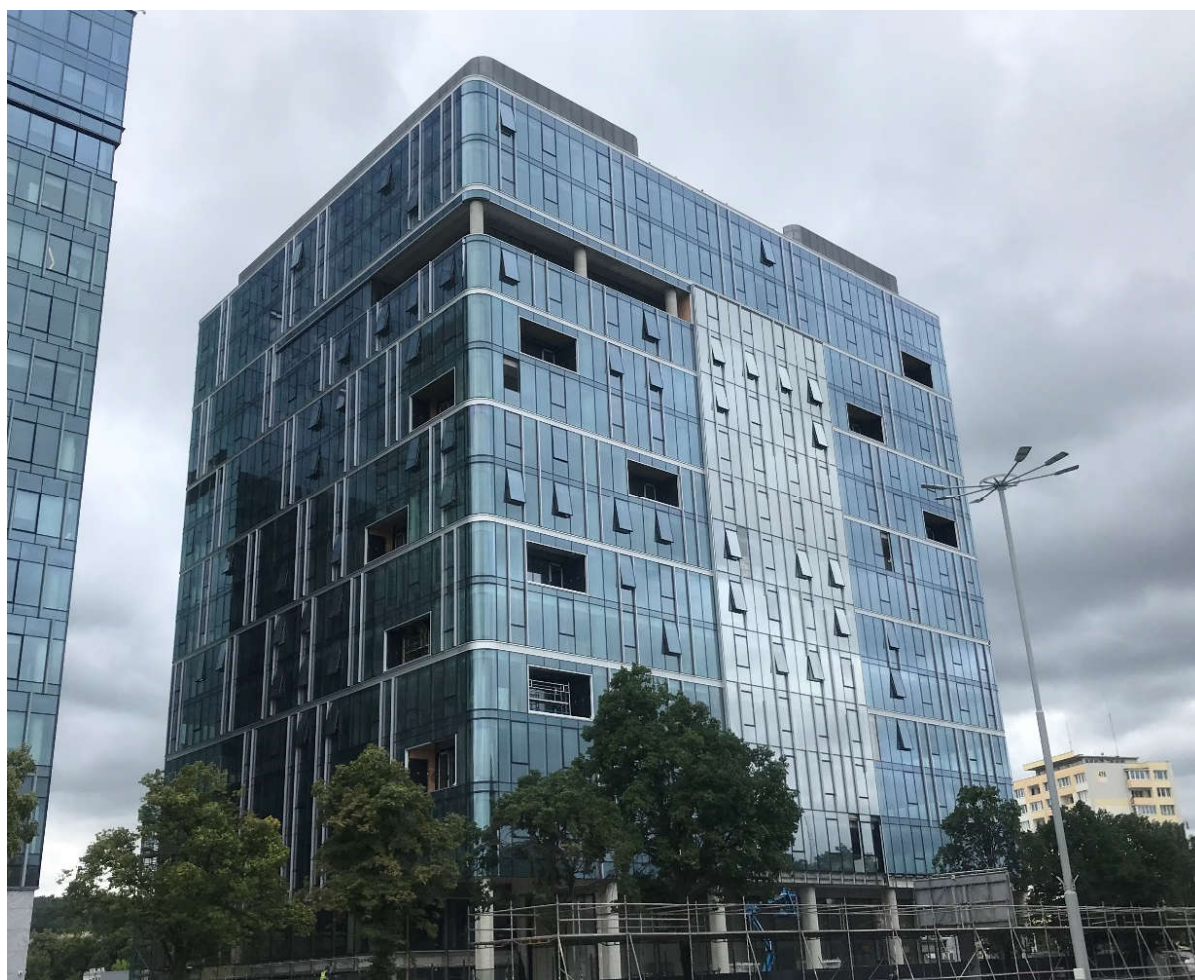
Łączna powierzchnia najmu: około 45,2 tys. m²,

Liczba kondygnacji: 38, w tym 2 techniczne, i 3 podziemne,

Liczba miejsc parkingowych podziemnych: 228,

Olivia Prime A

Rysunek: Olivia Prime A – VI etap Olivia Business Centre w Gdańsku (II kw.2017- III kw. 2018)



Źródło: Emitent.

Budynek oznaczony jako Olivia Prime A powstał bezpośrednio przy Al. Grunwaldzkiej, obok biurowca Olivia Six. Budynek obejmuje około 29,4 tys. m² najwyższej jakości powierzchni biurowej, zaprojektowanej tak, by sprostać wymaganiom m.in. globalnych firm. Budynek został oddany do użytkowania w sierpniu 2018 roku. Poziom komercjalizacji tego budynku na moment oddania do użytkowania był najlepszy w historii projektu Olivia Business Centre. Przyjazność środowisku i zastosowane rozwiązania techniczne oceniane są w systemie certyfikacji ekologicznej BREEAM. Budynek posiada certyfikat Interim Certificate Design Stage „Excellent”. Olivia Prime A łączy

się funkcjonalnie z kolejnym budynkiem Olivia Prime B, który powstał w głębi należącej do Grupy Poręczyciela działki przy Al. Grunwaldzkiej.

Łączna powierzchnia najmu: około 29,4 tys. m²,

Liczba kondygnacji: 18, w tym 3 podziemne,

Liczba miejsc parkingowych podziemnych: 196,

Olivia Prime B

Rysunek: Olivia Prime B – VII etap Olivia Business Centre w Gdańsku (II kw. 2020)



Biorąc pod uwagę wysoki poziom wynajęcia budynków już wybudowanych oraz wysokie tempo komercjalizacji projektów w budowie na początku 2018 roku rozpoczęto realizację kolejnego budynku w ramach kompleksu Olivia Business Centre – Olivia Prime B. Ósmy budynek centrum biznesowego aktualnie jest w końcowej fazie komercjalizacji. W trakcie pandemii budynek pozyskał istotnego nowego najemcę Spółkę Amazon o zasięgu globalnym, która oprócz najmu powierzchni w budynku Olivia Prime B, zwiększyła również swój udział w pozostałych budynkach oraz wydłużyła istniejące umowy najmu – największy kontrakt w historii Olivia Business Centre. Przyjazność środowisku i zastosowane rozwiązania techniczne oceniane są w systemie certyfikacji ekologicznej BREEAM. Budynek posiada certyfikat Interim Certificate Design Stage „Excellent”.

Łączna powierzchnia najmu: około 26,1 tys. m²,

Liczba kondygnacji: 18, w tym 3 podziemne

Źródło: Emitent.

Tabela: Wybrane parametry budynków Olivia Business Centre wg stanu 31 grudnia 2022 r.

Budynek:	Olivia Prime						
	Olivia Gate	Olivia Point&Tower	Olivia Four	Olivia Six	Olivia Star	Prime A	Prime B
Pozwolenie na użytkowanie	11.2011	12.2012	04.2014	05.2015	2017/2018	09.2018	04.2020
Powierzchnia najmu (tys. mkw.)	17,2	24,3	15,2	18,2	45,4	29,4	26,3
Poziom wynajęcia (tys. mkw.)	17,1	24,3	14,0	17,0	41,2	27,7	20,8
% wynajmu	99%	100%	92%	93%	91%	94%	79%
Średnia stawka najmu	15,49 EUR*						
WAULT	~ 3,6 roku						
LTV	57%**						
ocena BREEAM***	Very Good	Very Good	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent

Źródło: Emitent

* z uwzględnieniem pow. biurowej, handlowej i parkingów.

** jako stosunek aktualnego całego zadłużenia kredytowego na dzień 31 grudnia 2022 r. w stosunku do wartości rynkowej całości nieruchomości po zakończeniu budowy.

*** status Interim oznacza certyfikat uzyskiwany na etapie projektowym budynku. Po skomercjalizowaniu budynku możliwe jest uzyskanie ostatecznego certyfikatu.

Średnia stawka najmu z uwzględnieniem wszystkich innych przychodów (miejsca parkingowe, powierzchnie handlowe, inne przychody) w ramach kompleksu Olivia Business Centre na koniec grudnia 2022 r. wyniosła 15,49 EUR/ m², a średni okres najmu (WAULT) wynosił około 3,6 lat.

Według stanu na koniec lutego 2023 r. projekty gotowe obejmowały około 176 tys. m² powierzchni najmu brutto.

Na koniec lutego 2023 r. średnia stawka najmu z uwzględnieniem wszystkich innych przychodów (miejsca parkingowe, powierzchnie handlowe, inne przychody) w ramach kompleksu Olivia Business Centre na koniec lutego 2023 r. wyniosła 16,54 EUR/ m², a średni okres najmu (WAULT) wynosił około 4,2 lat. Wyższa średnia stawka najmu wynikała z indeksacji umów o inflację, a poprawa WAULT z przedłużenia umów najmu z kluczowymi najemcami.

Na koniec lutego 2023 r. średnie wynajęcie wszystkich budynków wchodzących w skład kompleksu Olivia Business Centre wyniosło 92%.

W związku z pandemią tempo komercjalizacji budynku Olivia Prime A i Prime B uległo spowolnieniu. W trakcie pandemii pozyskano m.in. istotnego nowego najemcę, spółkę Amazon o zasięgu globalnym, która oprócz najmu powierzchni w budynku Olivia Prime B i Olivia Prime A, zwiększyła również swój udział w pozostałych budynkach oraz wydłużyła istniejące umowy najmu – był to największy kontrakt w historii Olivia Business Centre. W II połowie 2022 roku zaobserwowano wzrost popytu na powierzchnie biurowe w Trójmieście przez podmioty, które posiadają lub

posiadały swoje oddziały poza wschodnimi granicami Polski, co miało korzystny wpływ również na dalszą komercjalizację projektu Olivia Business Centre. Na początku 2023 roku przedłużono kluczowe umowy najmu m.in. z Bayer, Medcover, SII.

Emitent oczekuje, iż do końca 2023 i w kolejnym roku łączny poziom komercjalizacji we wszystkich budynkach Olivia Business Centre będzie utrzymywać się powyżej 90%.

W 2021 r. Olivia Business Centre uzyskała ważny certyfikat WELL, który korzystnie wpłynął na komercjalizację budynków. Olivia Business Centre poddała się najbardziej restrykcyjnej analizie prowadzonej przez ekspertów z International Well Being Institute (IWBI) z Nowego Yorku. Sprawdzane było bezpieczeństwo użytkowników budynków, a także rozwiązania podnoszące komfort i jakość życia na terenie centrum biznesowego, również w kontekście trwającej pandemii. W każdej kategorii Olivia otrzymała maksymalną ocenę 25 na 25 punktów. Ocenę tę zdobyła w 22 podstawowych kategoriach oraz w trzech nowych, związanych z wdrożonymi na jej terenie innowacjami. Według informacji posiadanych przez Emitenta jest to prawdopodobnie pierwszy tak wysoki wynik na świecie.

Statystyki projektów OBC

Poziom komercjalizacji na dzień 31.12.2022 r.



Aktywa Grupy Poręczyciela na dzień 31 grudnia 2022 r.



Przychody i zysk w 2022



1) WAULT oznacza średni ważony okres najmu wynajętej powierzchni

2) GRI (Przychód brutto z najmu) dla budynków stojących

3) Aktualny GRI (Przychód brutto z najmu) dla budynków stojących przy założeniu, że całe GLA i wszystkie miejsca parkingowe są w pełni wynajęte

Źródło: Emitent, wstępne niezaudytowane dane Grupy Poręczyciela za 12.2022,

Olivia Nine, Olivia Ten, Olivia Eleven

W dniu 3 września 2019 r. uzyskano w ramach Grupy pozwolenie na budowę umożliwiające rozpoczęcie kolejnej inwestycji w ramach kompleksu Olivia Business Centre – budynku Olivia Nine. W efekcie w IV kwartale 2019 uruchomione zostały prace ziemne. Projekt Olivia Nine realizowany miał być na gruntach spółki Olivia Complex Sp. z o.o., która miała prowadzić pierwszą fazę budowy. Z uwagi na występujące na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum Informacyjnego uwarunkowania rynkowe (pandemia powodująca m.in. wzrost awersji do ryzyka ze strony Inwestora oraz banków, wojna na Ukrainie oraz wysoka inflacja, która ma negatywny wpływ na decyzje inwestorów), podjęto decyzję o wstrzymaniu realizacji projektu Olivia Nine we wcześniej zaprojektowanej formie. Decyzja w zakresie wstrzymania projektu Olivia Nine podjęta została z uwzględnieniem bezpieczeństwa ekonomicznego Grupy.

Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum Informacyjnego, na gruntach na których miał wcześniej powstawać projekt biurowy Olivia Nine, Emitent planuje realizację projektu mieszkaniowego na wynajem.

W lutym 2023 roku Grupa uzyskała pozwolenie na budowę budynku Olivia 10 (5,7 tys. mkw GLA, funkcja PRS - Private Rented Sector), o nazwie „Olivia Nord” i Olivia 11 (15,5 tys. mkw GLA, funkcja biurowa) o nazwie „Olivia Nova”. Uzyskanie pozwolenia jest kolejnym z etapów inwestycji. Rozpoczęcie budowy uzależnione jest od dalszych analiz rynkowych.

Dywersyfikacja działalności na rynek mieszkaniowy

Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla niezabudowanego terenu należącego do Olivia Complex pozwala Inwestorowi na realizację kolejnych budynków w ramach centrum biznesowego Olivia Business Centre.

W związku z dominującą funkcją biurową centrum biznesowego Olivia Business Centre, Inwestor analizuje różne warianty przeznaczenia kolejnych budynków w tym funkcje, usługowe, hotelowe, długoterminowy najem. Ostateczne przeznaczenie budynków uzależnia od oczekiwań rynku przede wszystkim aktualnych najemców centrum.

Aktualnie trwa proces uszczegółowienia i optymalizacji banku ziemi pod kątem możliwości wykorzystania go m.in. na realizację projektów mieszkaniowych na wynajem. W ramach obecnych planów, rozważana jest budowa projektów na wynajem: Olivia Nine, Olivia Ten, Olivia 12a, Olivia 12B. Dodatkowo Grupa planuje budowę małego biurowca Olivia Eleven. Budynki Olivia Nine, 12a, 12b są na razie w fazie koncepcyjnej. W lutym 2023 roku Grupa uzyskała pozwolenie na budowę budynku Olivia 10 (5,7 tys. mkw GLA, funkcja PRS - Private Rented Sector) i Olivia 11 (15,5 tys. mkw GLA, funkcja biurowa).

Ponadto Grupa Poręczyciela w I połowie 2022 nabyła dwie pierwsze spółki celowe z gruntami pod realizację projektów mieszkaniowych.. Rozważane są również kolejne inwestycje w Gdańsku, Sopocie oraz Gdyni. Aktualnie w realizacji i sprzedaży jest projekt Platynowa Park w Gdańsku realizowany przez Spółkę Olivia Home Platynowa Park Sp. z o.o. Sprzedaż mieszkań rozpoczęła się pod koniec II kwartału 2022 roku, aktualnie podpisano umowy deweloperskie na ponad 40% PUM.

Mapa inwestycji



Źródło: Emitent

6.18.2 Przewagi konkurencyjne projektu Olivia Business Centre

Atrakcyjna lokalizacja obiektu

Kompleks Olivia Business Centre to kompleks budynków biurowych klasy A położony w centrum Aglomeracji Gdańskiej, w dzielnicy Oliwa, przy głównej arterii łączącej całe Trójmiasto - alei Grunwaldzkiej. Kompleks jest dobrze skomunikowany (posiada dostęp do komunikacji publicznej: SKM, PKP, autobusy oraz tramwaje). Na sąsiedniej działce znajduje się Bałtycki Kampus Uniwersytetu Gdańskiego. W bezpośrednim sąsiedztwie kompleksu znajduje się Hala Olivia – wielofunkcyjna hala widowiskowo-sportowa.

Korzystne zapisy Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego

Zapisy Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dają możliwość rozwoju i dopasowania struktury powierzchni do zapotrzebowania Grupy Poręczyciela.

Szerokie możliwości aranżacji, bardzo duża elastyczność w kształtowaniu powierzchni najmu

W poszczególnych budynkach znajdujących się w kompleksie dostępne są moduły o bardzo zróżnicowanej powierzchni od 50 m² do ponad 5 000 m². Takie dopasowanie do oczekiwań klientów daje przewagę w trakcie negocjacji powierzchni, gdyż daje wynajmującym pełną dowolność w kształtowaniu powierzchni zarówno pod względem powierzchni, układu jak i aranżacji wnętrza.

Skala przedsięwzięcia

Olivia Business Centre w Gdańsku, to poza Warszawą, największe centrum biznesowo-biurowe w Polsce. Koncentracja powierzchni biurowej oraz dostępność powierzchni usługowej pozwolą na osiągnięcie masy krytycznej znacząco podnoszącej atrakcyjność lokalizacji poprzez wytworzenie więzi kooperacyjnych i możliwość szybkiego dotarcia do kontrahentów.

6.18.3 Otoczenie rynkowe

Rok 2022 był okresem, w którym zbiegły się w czasie szczególnie niekorzystne zjawiska oddziałujące wielowymiarowo zarówno na niepewność konsumentów jak i szeroko rozumiany klimat inwestycyjny w Polsce i za granicą. Trwająca nieprzerwanie pandemia SARS-COV 2 oraz inwazja Rosji na Ukrainę w lutym 2022 r. doprowadziły do wzmożonej inflacji, napędzanej m.in. ograniczeniami w łańcuchach dostaw, czy wzrostem cen energii. Inflacja w eurostrefie mierzona wskaźnikiem HICP (ang. Harmonised Index of Consumer Prices) wzrosła z 5,1 p.p. na koniec grudnia 2021 r. do 9,2 p.p. na koniec grudnia 2022 r. osiągając po drodze szczyt na poziomie 10,6 p.p. Inflacja w Polsce mierzona wskaźnikiem HICP wzrosła z poziomu 8 p.p. na koniec grudnia 2021 r. do 15,3 p.p. na koniec grudnia 2022 r. Relatywnie wysokie odczyty inflacji obserwowane były we wszystkich krajach regionu CEE (ang. Central and Eastern European), jednak problem wzrostu cen był zjawiskiem o skali globalnej. Z tego powodu duża część banków centralnych zdecydowała się w tym czasie na zacieśnianie polityki monetarnej poprzez ograniczanie poziomu skupu aktywów i podnoszenie stóp procentowych. W samym roku 2022 Federalny Komitet do spraw Operacji Otwartego Rynku podniósł stopy procentowe w USA o 4 p.p., Europejski Bank Centralny podniósł w Eurostrefie stopy procentowe o 2,5 p.p. natomiast Rada Polityki Pieniężnej podniosła w Polsce stopy procentowe o 5 p.p.

Restrykcyjna polityka monetarna oraz ogólny wzrost poziomu niepewności, zwłaszcza w krajach narażonych w większym stopniu na ryzyka geopolityczne, wpływały na większe oczekiwane premie za ryzyko, co z kolei rzutowało niekorzystnie na wyceny aktywów oraz wyższy koszt kapitału.

Na rynku polskim nieruchomości biurowych i mieszkaniowych szczególne znaczenie w roku 2022 miały takie czynniki jak:

- Wyższy poziom stóp procentowych - wpływał na zdolność kredytową (przede wszystkim nabywców mieszkań) oraz realizowane przepływy netto z inwestycji po kosztach finansowania (perspektywa inwestora inwestującego w mieszkania lub biura). Wyższy poziom stóp procentowych podnosił również koszt alternatywny dla inwestycji w jakiegokolwiek aktywa o podwyższonym ryzyku.
- Napływ uchodźców z Ukrainy - stanowił wsparcie rynku nieruchomości mieszkaniowych (przede wszystkim na wynajem) oraz wspierał popyt na powierzchnie biurowe (migracja części przedsiębiorstw do Polski),
- Ugruntowanie pracy w formie hybrydowej - wpływało na ograniczenie popytu na większą powierzchnię na rynku biurowym i wspierało tendencje do dzielenia powierzchni biurowych lub stosowania stanowisk rotacyjnych,
- Inflacja kosztów budowy - wpływała na zahamowanie dynamiki wzrostu nowej podaży na rynku powierzchni mieszkaniowych i biurowych na niektórych rynkach w związku z obawami w zakresie możliwości przerzucenia wyższych kosztów na docelowego klienta w zakładanym horyzoncie czasowym
- Kontynuacja rozwoju sektora PRS - wspierała w pewnym stopniu ubytek sprzedaży deweloperów mieszkaniowych na rynku pierwotnym,
- Ograniczona podaż gruntów – niezmiennym problemem pozostawał ograniczony zasób gruntów przeznaczonych na cele mieszkaniowe w obrębie centrów głównych miast. Sytuacja ta może sprzyjać budowie inwestycji mieszkaniowych poza obrębem największych miast.

Czynniki, które mogą mieć znaczenie dla rynku nieruchomości w roku 2023 i latach kolejnych:

- Trwające prace Komisji Nadzoru Finansowego nad nowelizacją rekomendacji S w zakresie obniżenia wymaganego marginesu bezpieczeństwa w testach banków na wzrost stóp procentowych przed

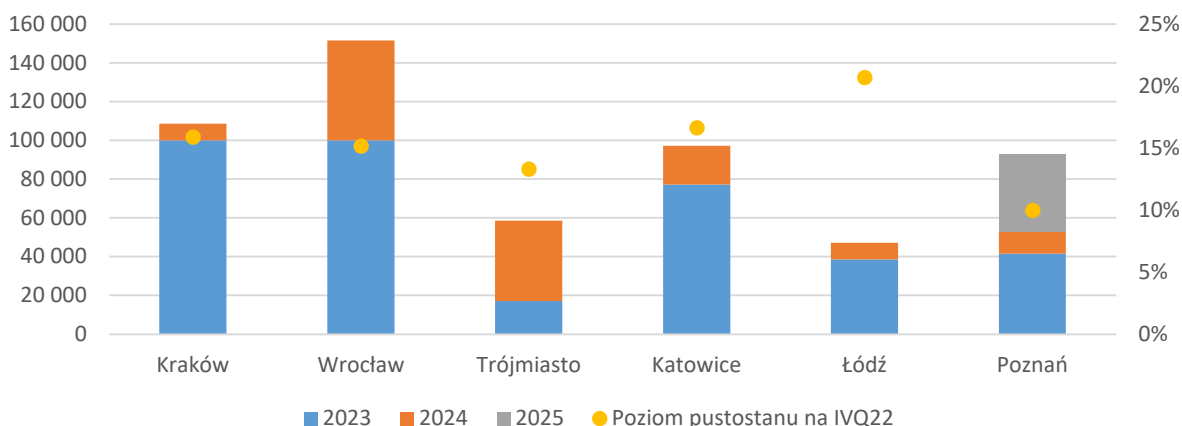
udzielaniem kredytów hipotecznych stanowią szansę na odbudowę części popytu na rynku mieszkaniowym. Na dzień sporządzenia Memorandum brzmienie nowelizacji nie jest jeszcze znane.

- Programy rządowe wspierające nabywców na rynku mieszkaniowym. Na dzień sporządzenia Memorandum w przygotowaniu pozostaje Program Pierwsze Mieszkanie mający wspierać nabywców pierwszego mieszkania lub domu po spełnieniu określonych kryteriów poprzez dopłatę do odsetek od kredytu przez okres 10 lat.
- Potencjalne zakończenie konfliktu zbrojnego na Ukrainie, które mogłoby ograniczyć niepewność związaną z regionem Europy Środkowo-Wschodniej. Sytuacja ta mogłaby pośrednio doprowadzić do wzrostu atrakcyjności inwestycyjnej rynku polskiego, w tym zainteresowania rynkiem nieruchomości mieszkaniowych oraz biurowych. Umocnienie złotówki względem walut bazowych mogłoby również ograniczyć presję inflacyjną i ograniczyć ryzyko dalszych wzrostów stóp procentowych, a docelowo otworzyć przestrzeń do obniżek. Ograniczenie niepewności związane z sytuacją geopolityczną mogłoby również ograniczyć dekompresję stawek kapitalizacji w projektach biurowych, które uwzględniają obecnie wyższą premię za ryzyko.
- Potencjalne wystąpienie luki podażowej na rynku biurowym – na skutek pandemii i inwazji Rosji na Ukrainę znacząca część inwestycji biurowych została wstrzymana lub odłożona w czasie. W przypadku wzrostu aktywności gospodarczej istnieje szansa na zwiększenie popytu i potencjał wzrostu stawek czynszowych w najlepszych lokalizacjach.
- Wzrost kosztów modernizacji i przystosowania budynków biurowych do zaostrzających się norm środowiskowych – wskutek inflacji rosnać będą koszty utrzymania powierzchni niewynajętych, wykończenia powierzchni wynajętych oraz modernizacji pod kątem spełnienia norm środowiskowych. Budynki, które nie będą nadążać za wymogami środowiskowymi mogą z czasem tracić najemców.
- Potencjalne spowolnienie gospodarcze lub recesja w USA lub krajach Europy zachodniej może wymuszać szukanie oszczędności na poziomie przedsiębiorstw – wpłynąć to może na wzrost zainteresowania szeroko rozumianym outsourcingiem, który może wspierać popyt na powierzchnie biurowe w Polsce i innych krajach o relatywnie niższych poziomach wynagrodzeń.

6.18.4 Rynek biurowy w Trójmieście

Według danych Knight Frank zasoby powierzchni biurowej w Trójmieście wyniosły na koniec roku 2022 ponad 1,01 mln mkw. W ciągu całego roku oddano do użytku ok. 50,6 tys. m² nowej powierzchni biurowej, z czego całość w pierwszej połowie roku. Największymi inwestycjami były Format (16 tys. m²) oraz K2 (10,9 tys. m²). W realizacji na koniec roku pozostawały projekty biurowe: Waterfront II (14,5 tys. m²) oraz Punkt (12,5 tys. m²). Do ukończenia w kolejnych okresach przypadały również projekty Palio Office Park C (13 tys. m²) oraz Matarnia Office Park A (3,6 tys. m²). Na koniec IV kwartału 2022 r. nowa powierzchnia biurowa w budowie na rynku Trójmiejskim była drugim najniższym wynikiem w badanych miastach regionalnych.

Wykres: Podaż powierzchni biurowej w budowie według roku oddania (mkw., lewa oś) oraz poziom pustostanów (% , prawa oś) na koniec IV kwartału 2022



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Knight Frank

Według danych Knight Frank, najwięcej powierzchni biurowej, której ukończenie planowane jest na najbliższe lata przypadać będzie na Wrocław oraz Kraków. Najmniej buduje się z kolei w Trójmieście. Pod kątem poziomu pustostanów najmniej korzystnie prezentuje się rynek łódzki, natomiast najwyższe poziomy najmu notuje Poznań oraz Trójmiasto.

Wbrew obawom dotyczącym rynku biurowego jakie towarzyszyły popularyzacji modelu pracy zdalnej, w roku 2022 popyt na powierzchnie biurowe na rynku trójmiejskim pozostawał wysoki i wynosił ok. 101 tys. mkw. (vs 108 tys. mkw. rok wcześniej). Co istotne znacząca większość odnotowanego w tym czasie popytu dotyczyła nowych umów i ekspansji (sumarycznie 79%), podczas gdy same renowacje odpowiadały za ok. 21% wynajętej powierzchni.

Mimo dużego zainteresowania poziom pustostanów kształtował się na poziomie 13,3%, co plasowało Trójmiasto jako 3 miasto regionalne z najniższym poziomem pustostanów. Swoją popularność Trójmiasto zawdzięczało m.in. liczny ośrodkom akademickim (24 uczelnie) i związaną z nimi liczbą studentów i absolwentów, którzy przyciągają następnie pracodawców m.in. z sektora BSS (188 centrów w Trójmieście, zatrudniających ok. 36 tys. pracowników), czystemu powietrzu i wysokim poziomom zadowolenia z życia w mieście.

Typowe warunki najmu na nowych budynkach w Trójmieście uwzględniały:

- Czynsz ok. 10-15 EUR/mkw./m-c
- Oplatę eksploatacyjną ok. 15-25 PLN/mkw/m-c
- Okres bezczynszowy 5-7 miesięcy
- Budżet na wykończenie pod najemcę (tzw. Fit-out) 100-300 EUR/mkw.

Tabela: Obszary koncentracji powierzchni biurowej w Trójmieście

	Podaż (m ²)	W Budowie (m ²)	Pustostany (%)	Czynsze wywoławcze (EUR/m ² /miesiąc)
Gdańsk Al. Grunwaldzka	463.400	17.400	12,4	11,5-15
Gdańsk Centrum	120.500	17.400	9,5	11,5-15
Gdańsk Lotnisko	63.900	3.600	10,4	11,5-15
Gdynia	63.900	19.500	21,6	10-15
Sopot	63.900	0	22,9	11-14

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Knight Frank

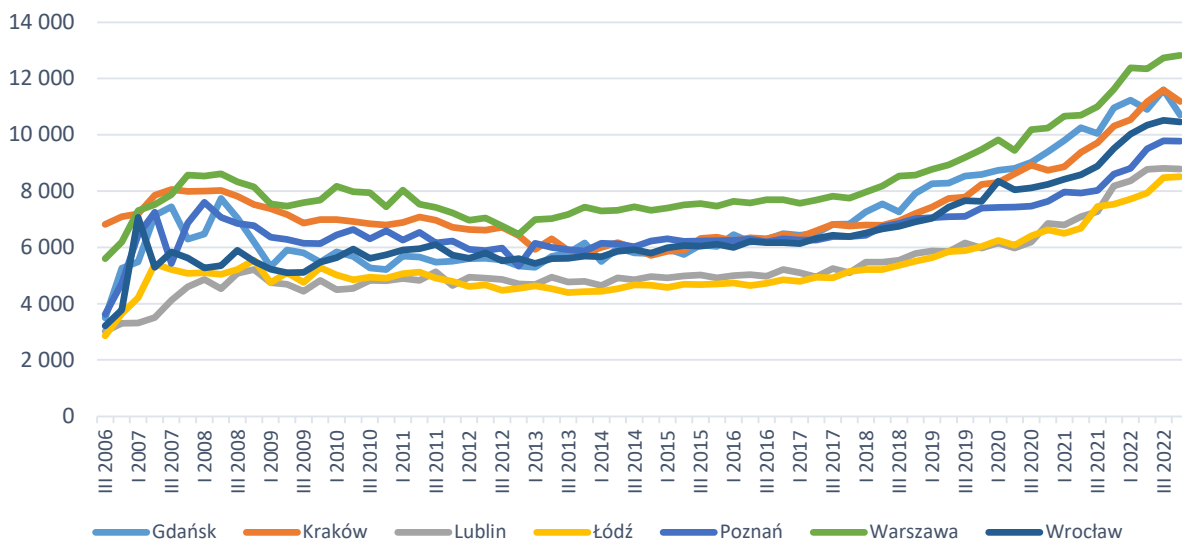
Podstawowe cechy charakterystyczne trójmiejskiego rynku biurowego:

- prawie 80% podaży nowoczesnej powierzchni biurowej w Trójmieście zlokalizowane jest w Gdańsku. Prawie wszystkie projekty będące obecnie w budowie na rynku trójmiejskim powstają w Gdańsku;
- najemcy poszukujący powierzchni biurowej preferują lokalizacje blisko głównych arterii Trójmiasta (Al. Zwycięstwa, Al. Niepodległości, Al. Grunwaldzka). Najemcy posiadający biuro w Gdyni rzadko przenoszą się do Gdańska i odwrotnie;
- trójmiejski rynek przez wiele lat jest silnie zdominowany przez mocnych lokalnych deweloperów (Olivia Business Centre, Torus, Allcon Investment - obecnie SGPM, Hossa), ale od niedawna swoje pierwsze projekty wprowadzają duzi gracze jak Echo, Cavatina, czy Skanska.
- w okresie pandemii, będącym dużym wyzwaniem dla rynku biurowego, Olivia Business Centre wynajęła największą na Pomorzu przestrzeń biurową, liczącą łącznie ponad 19 tys. m²;
- podobnie jak w przypadku innych polskich rynków regionalnych, Trójmiasto zyskuje na ekspansji centrów BPO i SSC, dostarczając najemcom wykształcone kadry i wysokiej jakości powierzchnię biurową;
- duże znaczenie dla rynku biurowego miała budowa Pomorskiej Kolei Metropolitalnej, która wraz z Szybką Koleją Miejską zapewnia bardzo dobrą komunikację dla pracowników, również spoza Trójmiasta. Centralny Obszar Biznesowy Metropolii znajdują się w pobliżu przystanków PKP Oliwa, SKM Przymorze-Uniwersytet, PKM Abrahama i tworzą go centra biurowe z których głównym jest Olivia Business Centre.

6.18.5 Rynek mieszkaniowy w Polsce

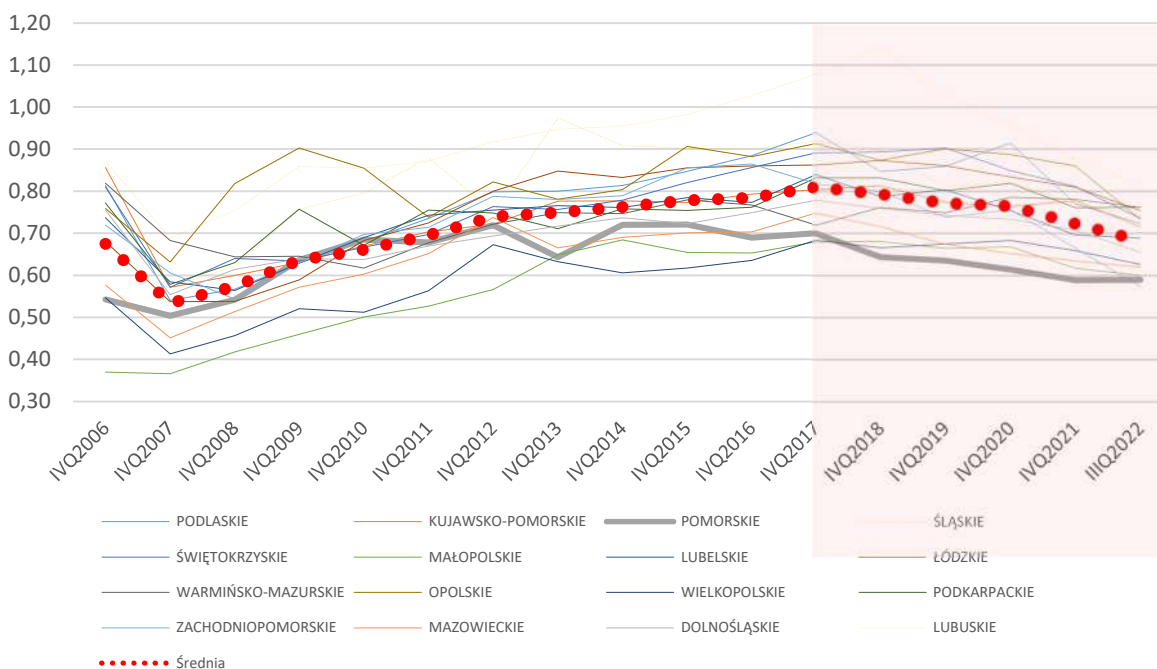
Rok 2022 był okresem wyraźnego spadku liczby sprzedawanych mieszkań. Według danych JLL liczba sprzedanych w tym czasie mieszkań spadła względem rekordowego roku 2021 o prawie połowę. Pogorszenie wynikało przede wszystkim z ograniczenia zdolności kredytowej nabywców posilających się w dużej mierze kredytem hipotecznym, które nastąpiło na skutek wyższych stóp procentowych. Analizując statystyki sprzedaży w kontekście dostępnej podaży należy jednak uwzględnić fakt wejścia w życie nowelizacji ustawy deweloperskiej nakładającej na deweloperów konieczność ponoszenia opłat na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny. Rezultatem było wprowadzenie do sprzedaży w II kwartale 2022 roku rekordowej liczby lokali celem zachowania możliwości sprzedaży jeszcze na starych zasadach. Według danych JLL w całym roku 2022 na 6 największych rynkach (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań, Łódź) wprowadzono do sprzedaży łącznie 49 tys. mieszkań. Wskutek rosnących kosztów budowy oraz ograniczonego popytu część z tej oferty została wycofana już w kolejnych miesiącach.

W samym IV kwartale 2022 roku w 6 największych miastach wprowadzono do sprzedaży 6,8 tys. mieszkań, z czego 1,2 tys. w samym Trójmieście. Sprzedano w tym okresie 8,5 tys. mieszkań, w tym 1,3 tys. mieszkań w Trójmieście. Łączna oferta lokali w 6 wymienionych miastach na koniec roku 2022 wyniosła 48,6 tys. lokali, z czego 8,7 tys. lokali przypadało na Trójmiasto.

Wykres: Średnia cena transakcyjna brutto 1 m2 mieszkań w 6 miastach


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych NBP

Mimo znaczącego pogorszenia popytu na mieszkania, ceny ofertowe mieszkań na rynku pierwotnym utrzymały trend wzrostowy. Podobnie wyglądała sytuacja w przypadku cen transakcyjnych na rynku pierwotnym. Tendencja ta pogłębiała obserwowaną od końca roku 2017 dysproporcję między średnim poziomem wynagrodzeń brutto w danym województwie, a średnimi cenami transakcyjnymi 1 mkw. mieszkań w miastach wojewódzkich. W pewnym stopniu jest to efekt bazy – według danych JLL w ostatnim czasie deweloperzy wprowadzali do sprzedaży projekty o stosunkowo wysokich cenach ukierunkowanych na nabywców, którzy niezależni są od uwarunkowań w zakresie dostępności kredytowej.

Wykres: Relacja między średnim miesięcznym wynagrodzeniem brutto w danym województwie, a średnią ceną transakcyjną brutto 1 m² mieszkań zakupionych w mieście wojewódzkim w danym okresie na rynku pierwotnym.


Źródło: Opracowanie własne Firmy Inwestycyjnej na podstawie danych NBP, GUS. Miasta wojewódzkie: Białystok, Bydgoszcz, Gdańsk, Katowice, Kielce, Kraków, Lublin, Łódź, Olsztyn, Opole, Poznań, Rzeszów, Szczecin, Warszawa, Wrocław, Zielona Góra.

Powodem relatywnie wyższych cen na Pomorzu może być w pewnym stopniu popyt nabywców z kraju i zza granicy, który napędza ceny w lokalizacjach łączących w sobie charakter biznesowy i turystyczny (Gdańsk, Kraków, Poznań czy Warszawa), a także fakt, że miasta Gdańsk i Gdynia zajmują czołowe miejsca w rankingach na najlepsze miasta do życia w Polsce. Warto wspomnieć, że obecnie obserwowane relacje wynagrodzeń do cen mieszkań kształtują się nadal lepiej niż miało to miejsce w roku 2007 i 2008.

6.18.6 Wybrane dane finansowe Grupy Poręczyciela

Poniższe dane finansowe Grupy Poręczyciela pochodzą ze skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Poręczyciela za 2020 i 2021 rok oraz nieaudytowanych danych Grupy Poręczyciela za 2022 rok.

Tabela: Wybrane dane bilansowe Grupy Poręczyciela na 31 grudnia 2019 r., 31 grudnia 2020 r., 31 grudnia 2021 r. oraz nieaudytowane dane na dzień 31 grudnia 2022 r. (w mln EUR)

Skonsolidowane Aktywa (mln EUR)	31.12.2019 badane	31.12.2020 badane	31.12.2021 badane	31.12.2022 niebadane
Aktywa trwałe, w tym:	487,0	498,9	518,8	548,3
Inwestycje zakończone	396,4	444,7	454,1	473,3
Inwestycje w toku i grunty	70,0	30,4	29,4	27,9
Długoterminowe pożyczki i obligacje	9,0	12,3	22,9	23,3
Długoterminowe aktywa finansowe	6,7	5,9	5,1	15,4
Aktywa obrotowe, w tym:	37,8	27,5	33,0	40,4
Należności od najemców	4,4	1,6	3,2	4,6
Zapasy	-	-	-	6,4
Inne aktywa krótkoterminowe	5,3	2,9	3,3	3,5
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	27,4	22,0	26,1	23,8
Aktywa razem	524,7	526,3	551,8	588,7

Źródło: Zaudytowane skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Poręczyciela oraz wstępne nieaudytowane dane Grupy Poręczyciela za 2022 r.

W pozycji „Inwestycje zakończone” wykazywane są ukończone nieruchomości inwestycyjne. Zgodnie z operatami szacunkowymi zakończonych nieruchomości inwestycyjnych sporządzonymi na dzień 31 grudnia 2022 r. łączna wartość projektów oddanych do użytkowania wynosiła ok. 473,3 mln EUR.

Na koniec 2022 r. w pozycji „Inwestycje w toku i grunty” ujęte były wyłącznie grunty pod przyszłe projekty znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie kompleksu Olivia Business Centre i należące do spółki Olivia Complex Sp. z o.o. Na koniec 2019 r. w pozycji tej wykazywano również wartość budynku Olivia Prime B, który był w budowie. Potencjał zabudowy gruntów szacowany jest przez Grupę Poręczyciela na ok. 87 tys. m². Na koniec 2022 roku inwestycje mieszkaniowe były w realizacji i zostały wykazane w zapasach na łączną kwotę 6,4 mln EUR.

Długoterminowe pożyczki i obligacje udzielone zostały głównie na rzecz podmiotów zaangażowanych w rozwój Olivia Business Centre lub realizujących projekty mieszkaniowe, których beneficjentem rzeczywistym pozostaje Pan Maciej Grabski.

Tabela: Wybrane dane bilansowe Grupy Poręczyciela na 31 grudnia 2019 r., 31 grudnia 2020 r., 31 grudnia 2021 r. oraz nieaudytowane dane na 31 grudnia 2022 r. (w mln. EUR)

Skonsolidowane Pasywa (mln EUR)	31.12.2019 badane	31.12.2020 badane	31.12.2021 badane	31.12.2022 niebadane
Kapitał Własny	182,7	185,9	196,3	219,5
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	318,4	324,1	296,3	307,6
Kredyty, pożyczki i obligacje	293,6	296,9	269,3	273,3
Leasingi	0,9	1,0	0,9	0,9
Z tyt. instrumentów pochodnych	2,1	3,2	-	-
Z tyt. odroczonego podatku	21,9	23,0	26,1	33,5

Skonsolidowane Pasywa (mln EUR)	31.12.2019 badane	31.12.2020 badane	31.12.2021 badane	31.12.2022 niebadane
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	23,6	16,3	59,1	61,6
Kredyty, pożyczki i obligacje	6,1	6,5	46,3	45,4
Inne zobowiązania finansowe	6,5	6,0	7,9	8,0
Handlowe i inne	8,7	3,1	4,3	5,3
Pasywa razem	524,7	526,3	551,8	588,7
Dług netto	272,3	281,4	289,5	294,9
Dług netto / Aktywa	52%	53%	52%	50%

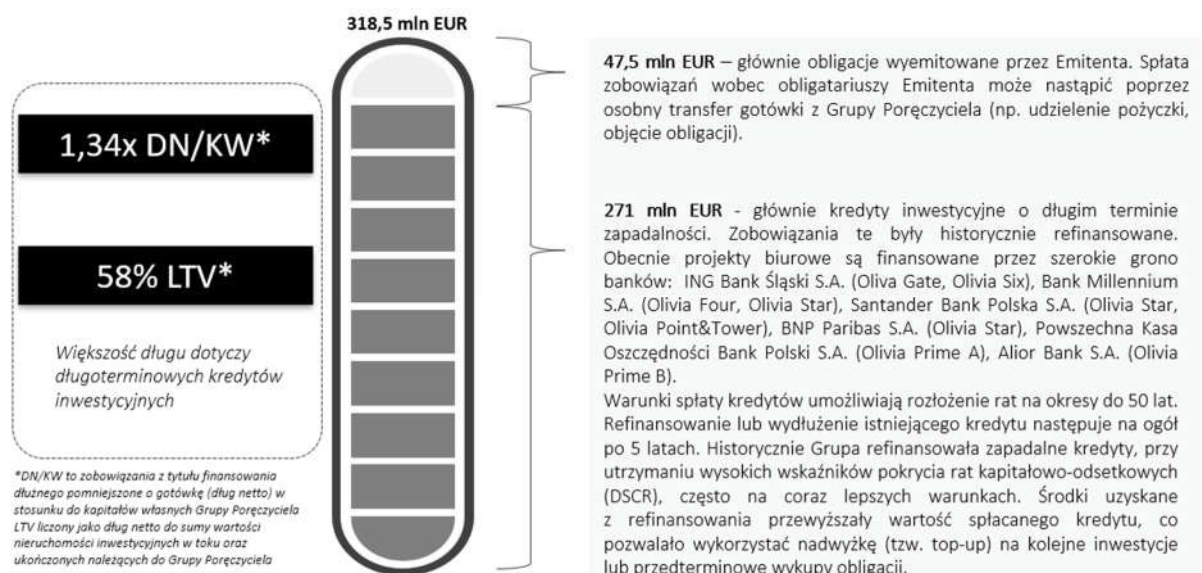
Źródło: Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Poręczyciela

Zgodnie ze stanem na dzień 31 grudnia 2021 r. wartość kredytów wynosiła około 271,9 mln EUR, a pożyczki i obligacje wynosiły 43,7 mln EUR (obligacje Emitenta oraz 10,5 mln zł pożyczki udzielone spółce Olivia Complex Sp. z o.o. przez Tonsa SICAV RAIF). Na dzień 31 grudnia 2022 r. wartość kredytów wynosiła około 271 mln EUR, a pożyczki i obligacje wynosiły 47,5 mln EUR (z czego większość stanowiły zobowiązania długoterminowe).

W skład pozycji „Zobowiązania krótkoterminowe” na koniec 2022 roku wchodził kredyt udzielony przez Santander Bank spółce Olivia Point&Tower Sp. z o.o. (saldo na koniec 2022 roku 39,9 mln EUR) który w marcu 2023 roku zostanie przedłużony do grudnia 2025 roku z opcją zabezpieczoną w umowie kredytu przedłużenia o kolejne 2 lata, która uzależniona jest przede wszystkim od komercjalizacji obiektu. W lutym 2023 nastąpiła w Olivia Prime B Sp. z o.o. konwersja kredytu budowlanego z PLN na kredyt inwestycyjny w EUR do grudnia 2026 roku. Niniejsza konwersja będzie miała istotny wpływ na obniżenie kosztu odsetkowego związanego z tym zadłużeniem. Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe to przede wszystkim zobowiązania z związane z bieżącą obsługą kredytów, zobowiązania z tytułu kaucji otrzymanych od najemców oraz kaucje zatrzymane wykonawcom projektu OBC.

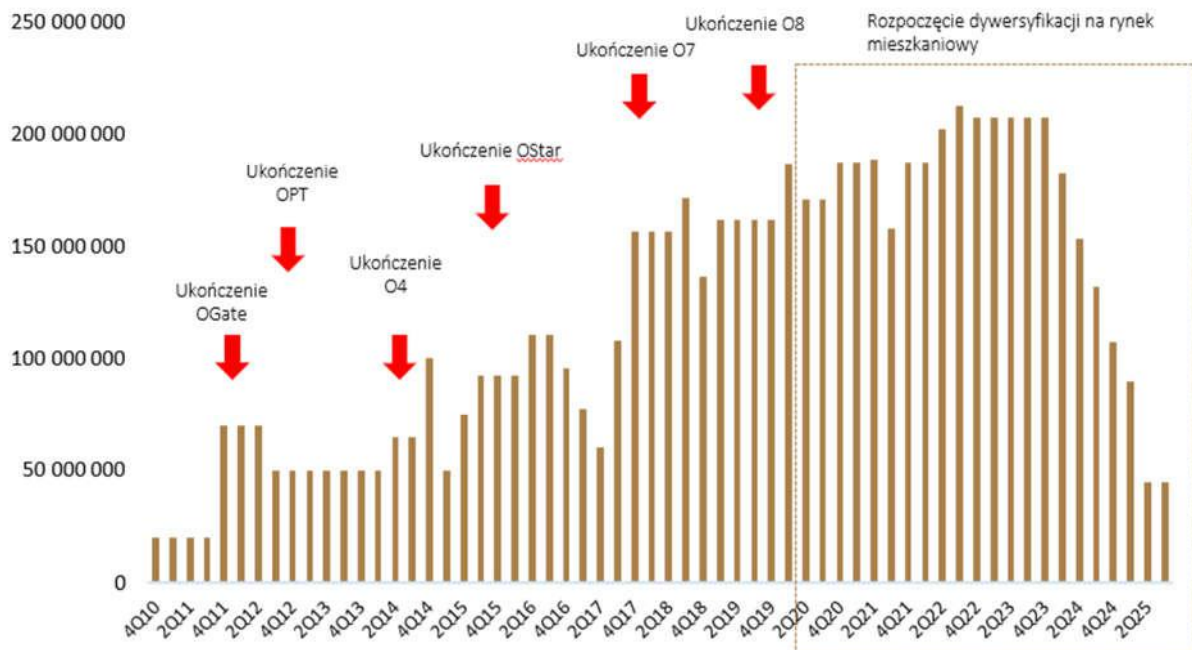
Poziom zadłużenia w Grupie mierzony relacją zadłużenia odsetkowego (z wyłączeniem leasingów) pomniejszonego o poziom gotówki w relacji do aktywów na koniec grudnia 2022 r. kształtował się na poziomie 0,50x, podczas gdy na koniec roku 2021 było to 0,52x.

Struktura zadłużenia Grupy Poręczyciela na 31 grudnia 2022 r.



Źródło: Emitent

Historyczny i prognozowany outstanding według terminów zapadalności obligacji dotychczasowych Emitentów OBC (2010-2026)*



*Dotyczy wszystkich spółek pozyskujących finansowanie obligacyjne od inwestorów detalicznych w ramach kompleksu OBC przy założeniu braku nowych emisji obligacji.

Źródło: Emitent

Tabela: Wybrane dane z rachunku zysków i strat Grupy Poręczyciela za lata 2019-2021 oraz wstępne nieaudytowane dane za 2022 r. (w mln. EUR)

Rachunek zysków i strat (mln EUR)	01.01.2019- 31.12.2019 badane	01.01.2020- 31.12.2020 badane	01.01.2021- 31.12.2021 badane	01.01.2022- 31.12.2022 niebadane
Przychody z najmu brutto	20,8	24,7	25,4	26,8
Przychody z tyt. opłat serwisowych	8,0	8,0	8,8	9,3
Wydatki netto na nieruchomości	-11,6	-10,7	-10,9	-13,6
Przychody netto z najmu	17,2	22,0	23,3	22,5
Wynik netto z rozchodu aktywów trwałych	-	-	-	0,2
Wycena inwestycji zakończonych, netto	16,8	32,9	2,8	21,0
Wycena inwestycji w toku oraz gruntów, netto	1,6	-0,5	-1,8	-1,5
Inna amortyzacja i odpisy aktualizujące	-0,1	-1,5	0,1	0,0
Zmiana stanu produktów	-	-	-	2,8
Koszty administracyjne	-2,5	-2,0	-1,4	-2,0
Operacyjny zysk netto	33,0	50,8	23,0	42,8
Koszty odsetkowe, netto	-6,1	-7,5	-8,8	-12,1
Różnice kursowe	1,8	-17,2	0,7	-4,2
Inne koszty finansowe, netto	-2,3	-2,9	-1,7	9,0
Zysk brutto	26,5	23,3	13,2	35,4
Podatek dochodowy	-6,8	-5,1	-3,0	-7,7
Zysk netto	19,7	18,2	10,1	27,8
Różnice kursowe z przeliczenia	3,2	-14,7	0,6	-3,8
Całkowite dochody razem za rok	22,9	3,5	10,7	24,0

Źródło: Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Poręczyciela

W pozycji „Przychody netto z najmu” znajdują się czynsze i opłaty serwisowe od najemców. Podkreślenia wymaga fakt, że na dzień sporządzenia Memorandum przychody nie uwzględniają jeszcze pełnego potencjału kompleksu biurowego z uwagi na niezakończoną komercjalizację budynku Olivia Prime B (poziom komercjalizacji na dzień

31 grudnia 2022 r. wynosił 80%). Emitent oczekuje, że poprawa w zakresie przychodów netto z najmu wskutek wzrostu komercjalizacji budynku będzie widoczna w wynikach za przyszłe okresy sprawozdawcze.

W pozycji „Wycena inwestycji netto” wykazywane są przychody z tytułu przeszacowania wartości nieruchomości inwestycyjnych Grupy Poręczyciela (również z tytułu różnic kursowych). Posiadane projekty komercyjne księgowane są w Inwestycjach zakończonych lub w Inwestycjach będących w budowie i gruntach, podchodząc do nich jak do projektów inwestycyjnych, których wartość bilansowa odpowiada w dużej mierze wartości rynkowej (wycena do wartości godziwej). Z praktycznego punktu widzenia budynek wyceniany w EUR przeliczany jest na PLN po kursie bilansowym, a różnica pomiędzy PLN poszczególnych lat księgowana była na wynik z wyceny.

Przyczyną stosunkowo wysokich ujemnych różnic kursowych w 2020 roku była głównie wycena kredytów denominowanych w EUR (tj. różnica między kursem historycznym, a kursem bilansowym – kredyty są denominowane w EUR, a księgi prowadzone są w PLN). W 2022 r., na skutek osłabienia się polskiego złotego do EURO, istotnie ujemne różnice kursowe przyczyniły się do spadku wyniku netto Grupy Poręczyciela z 32 mln EUR na 27,8 mln EUR.

Ponadto, w 2022 r. Emitent odnotował dodatni wynik z tytułu wyceny instrumentów o charakterze hedgingowym (posiadanych przez Emitenta EUR), który został zaksięgowany w pozycji Inne Koszty finansowe netto.

6.18.7 Struktura organizacyjna Grupy

Na dzień sporządzenia Memorandum Informacyjnego Emitent nie posiadał grupy kapitałowej. Na dzień sporządzenia Memorandum Informacyjnego Emitent jest podmiotem, którego wszystkie akcje znajdują się w posiadaniu Poręczyciela (TONSA COMMERCIAL REI N.V.). Beneficjentem rzeczywistym Poręczyciela i samego Emitenta jest Pan Maciej Grabski.

W 2019 r. podjęto działania zmierzające do reorganizacji i uproszczenia struktury wówczas szeroko rozumianej „Grupy OBC”. Podmiotem dominującym w Grupie Poręczyciela, który konsoliduje obecnie wszystkie spółki projektowe, została spółka TONSA COMMERCIAL REI N.V. z siedzibą w Holandii (Poręczyciel).

W 2021 r. podjęto dodatkowo działania zmierzające do włączenia spółki Emitenta do Grupy Poręczyciela. W rezultacie w dniu 29 grudnia 2021 r.:

- Spółka Olivia Business Centre Sp. z o.o. zbyła na rzecz TONSA COMMERCIAL REI N.V. posiadaną przez siebie 1 (jedną) akcję imienną serii A o numerze 001 spółki Olivia Fin Sp. z o.o. S.K.A. (dawniej: „OG” – Olivia Business Centre Sp. z o.o. S.K.A.) stanowiącą 0,05% całego kapitału zakładowego Emitenta,
- Spółka TRADO – „Fordońska Office” Sp. z o.o. Sp. k. (aktualnie Olivia Six Sp. z o.o.) zbyła na rzecz TONSA COMMERCIAL REI N.V. posiadane przez siebie 999 (dziewięćset dziewięćdziesiąt dziewięć) akcji imiennych serii A o numerach 002-1.000 spółki Olivia Fin Sp. z o.o. S.K.A. (dawniej „OG” – Olivia Business Centre Sp. z o.o. S.K.A.) oraz posiadane przez siebie 1.000 (tysiąc) akcji imiennych serii B o numerach 1.001-2.000 spółki Olivia Fin Sp. z o.o. S.K.A. (dawniej „OG” – Olivia Business Centre Sp. z o.o. S.K.A.) stanowiących łącznie 99,95% całego kapitału zakładowego Emitenta,
- Spółka Olivia Business Centre Sp. z o.o. zbyła na rzecz „Olivia Nine” Sp. z o.o. ogół praw i obowiązków jakie przysługiwały spółce jako komplementariuszowi w Emitencie.

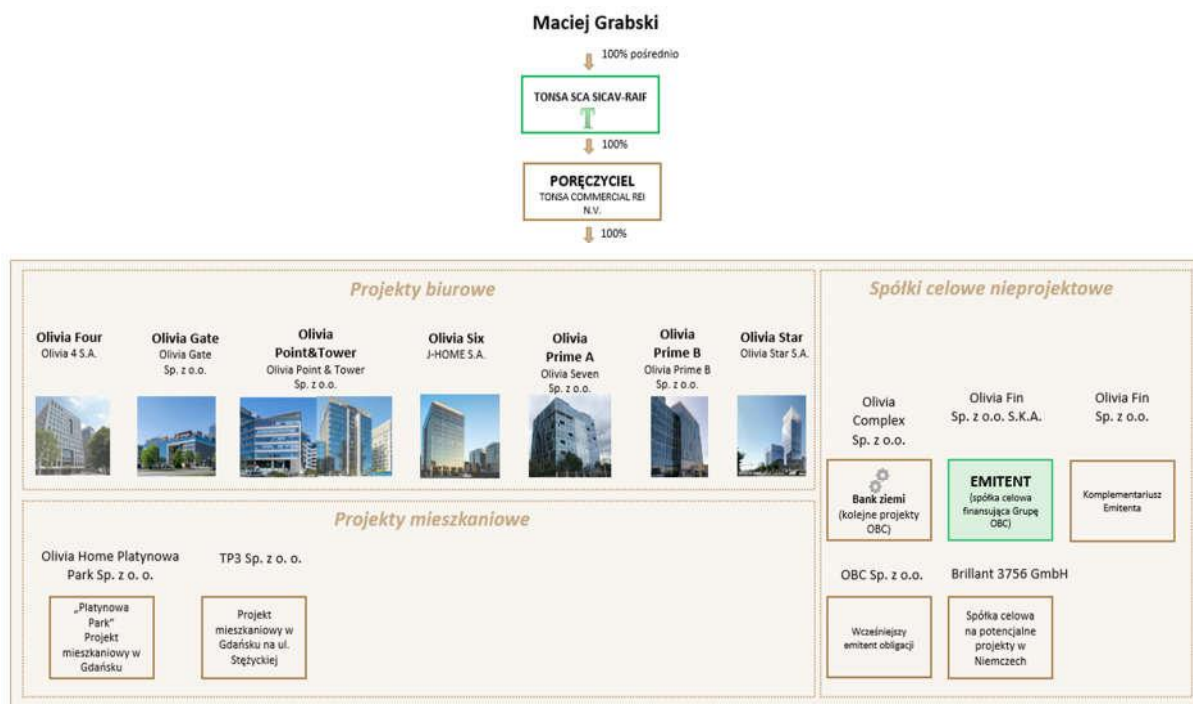
Wskutek opisanej wyżej transakcji, na dzień 31 grudnia 2021 r. spółka Emitenta znalazła się pod kontrolą Poręczyciela.

Zarówno Emitent jak i Poręczyciel są kontrolowane przez p. Macieja Grabskiego, który pozostaje beneficjentem szeroko rozumianej „Grupy OBC” (Grupy Poręczyciela, Emitenta oraz innych spółek, które pełniły kiedyś rolę w finansowaniu lub budowie projektów biurowych). Fundusz inwestycyjny TONSA SCA SICAV-RAIF pełni kontrolę nad Poręczycielem, jednak sam nie sporządza sprawozdań skonsolidowanych. Intencją beneficjenta rzeczywistego

– Pana Macieja Grabskiego jest sporządzanie konsolidacji spółek zajmujących się działalnością deweloperską - komercyjną z zachowaniem możliwie najkrótszego łańcucha zależności.

Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum Informacyjnego struktura Grupy Poręczyciela przedstawia się następująco:

Wykres: Struktura organizacyjna Grupy Poręczyciela na dzień sporządzenia Memorandum Informacyjnego



Źródło: Emitent

6.19 Inne informacje dotyczące prowadzonej przez podmiot udzielający zabezpieczenia działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez podmiot udzielający zabezpieczenia jego zobowiązań

Zgodnie z najlepszą wiedzą Poręczyciela i Emitenta, nie istnieją żadne inne informacje dotyczące prowadzonej przez Poręczyciela działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez Poręczyciela zobowiązań z emitowanych Obligacji.

6.20 Opis czynników ryzyka, które mogą mieć wpływ na zdolność podmiotu udzielającego zabezpieczenia (gwarantującego) do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań wynikających z udzielonego zabezpieczenia

Szczegółowy opis czynników ryzyka, które mogą mieć wpływ na zdolność Poręczyciela do wypełnienia na rzecz inwestorów zobowiązań wynikających z udzielonego zabezpieczenia został zamieszczony w Rozdziale 2 niniejszego Memorandum Informacyjnego.

6.21 Wskazanie wszystkich osób odpowiedzialnych za informacje o podmiocie udzielającym zabezpieczenia (gwarantującym)

Osobami odpowiedzialnymi za informacje o Poręczycielu są:

Pan Maciej Grabski – Dyrektor Zarządzający A,

Pan David Luksenburg – Dyrektor Zarządzający B.

6.22 Oświadczenia osób odpowiedzialnych za informacje o podmiocie udzielającym zabezpieczenia (gwarantującym)

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą informacje zawarte w częściach memorandum, za które jesteśmy odpowiedzialni, tj. informacje zawarte w pkt. 6.1 – 6.22 Rozdziału 6 niniejszego Memorandum Informacyjnego są zgodne ze stanem faktycznym i nie pomijają niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie, w szczególności są prawdziwe, rzetelne i kompletne.

Maciej Grabski

Dyrektor Zarządzający A
(podpisano kwalifikowanym podpisem
elektronicznym)

David Luksenburg

Dyrektor Zarządzający B
(podpisano kwalifikowanym podpisem
elektronicznym)

6.23 Informacja o tym, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe lub odpowiednio sprawozdanie finansowe podmiotu udzielającego zabezpieczenia (gwarantującego) za ostatni rok obrotowy, za który zostało sporządzone, obejmujące dane porównawcze, sporządzone zgodnie z przepisami obowiązującymi ten podmiot i zbadane przez biegłego rewidenta, wraz ze sporządzonym przez biegłego rewidenta sprawozdaniem z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego lub sprawozdania finansowego, zostanie przekazane adresatowi oferty wraz z egzemplarzem memorandum

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Poręczyciela za rok 2021, tj. za ostatni zamknięty rok obrotowy, obejmujące dane porównawcze, sporządzone zgodnie z przepisami oraz zbadane przez biegłego rewidenta, zostało przekazane adresatowi oferty wraz ze sporządzonym przez biegłego rewidenta sprawozdaniem z badania skonsolidowanych sprawozdań finansowych Poręczyciela oraz egzemplarzem memorandum poprzez udostępnienie na stronie internetowej Emitenta pod adresem:

<https://www.oliviacentre.com/relacje/skonsolidowane-sprawozdanie-finansowe-poreczyciela-wraz-z-raportem-z-badania-przez-bieglego-2021/>

6.24 Wskazanie miejsca udostępnienia umowy emitenta z podmiotem udzielającym zabezpieczenia (gwarantującym)

Umowa Emitenta z podmiotem udzielającym zabezpieczenia została udostępniona na stronie internetowej Emitenta pod wskazanym adresem: <https://www.oliviacentre.com/relacje-inwestorskie/>

6.25 Wskazanie i opis podmiotu innego niż podmioty włączone w obsługę emisji, posiadającego ekonomiczny interes w pozyskaniu przez emitenta środków w wyniku emisji papierów wartościowych zabezpieczonych

Środki pozyskane przez Emitenta w ramach emisji obligacji serii S zostaną przeznaczone zgodnie z celami wskazanymi w niniejszym Memorandum Informacyjnym. Podmiotami posiadającymi ekonomiczny interes w związku z tą emisją oprócz Emitenta są również Poręczyciel i spółki z Grupy Poręczyciela, a także inne podmioty zaangażowane w rozwój kompleksu Olivia Business Centre, których beneficjentem rzeczywistym jest Maciej Grabski, które w ten sposób uzyskalyby dodatkowe źródło finansowania swojej działalności.

7. SPRAWOZDANIA FINANSOWE

Sprawozdanie finansowe Emitenta za ostatni rok obrotowy, obejmujące dane porównawcze, sporządzone zgodnie z przepisami oraz zbadane przez biegłego rewidenta, zostało przekazane adresatowi oferty wraz ze sporządzonym przez biegłego rewidenta sprawozdaniem z badania sprawozdań finansowych oraz egzemplarzem memorandum poprzez udostępnienie na stronie internetowej Emitenta pod adresem:

https://www.oliviacentre.com/relacje/jednostkowe-sprawozdanie-finansowe-emitenta-wraz-z-raportem-z-badania-przez-bieglego-rok_2021/

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe podmiotu udzielającego zabezpieczenia (gwarantującego) za ostatni rok obrotowy, za który zostało sporządzone, obejmujące dane porównawcze, sporządzone zgodnie z przepisami obowiązującymi ten podmiot i zbadane przez biegłego rewidenta, wraz ze sporządzonym przez biegłego rewidenta sprawozdaniem z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostało przekazane adresatowi oferty wraz z egzemplarzem memorandum poprzez udostępnienie na stronie internetowej pod adresem:

<https://www.oliviacentre.com/relacje/skonsolidowane-sprawozdanie-finansowe-poreczyciela-wraz-z-raportem-z-badania-przez-bieglego-2021/>

Skonsolidowane niezbadane sprawozdanie finansowe Poręczyciela za 6 miesięcy od 1 stycznia 2022 r. do 30 czerwca 2022 r. obejmujące dane porównawcze, sporządzone zgodnie z przepisami obowiązującymi ten podmiot jest dostępne na stronie internetowej Emitenta pod adresem:

<https://www.oliviacentre.com/relacje/raport-polroczny-poreczyciela-za-h1-2022/>

8. ZAŁĄCZNIKI

8.1 Odpis z Krajowego Rejestru Sądowego 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 16.03.2023 godz. 18:09:13

Numer KRS: 0000473233

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	13.08.2013		
Ostatni wpis	Numer wpisu	25	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	GD.VII NS-REJ.KRS/1289/23/461	
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY GDAŃSK - PÓŁNOC W GDAŃSKU, VII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	

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	GDANSKOGLOBAL.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	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, 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.
Podrubryka 1		
Dane komplementariuszy reprezentujących spółkę		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	OLIVIA FIN SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2.Imiona	*****
	3.Numer PESEL/REGON	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	63093002935
	4. Rodzaj prokury	PROKURA ŁĄCZNA WRAZ Z DRUGIM PROKURENTEM LUB KOMPLEMENTARIUSZEM
2	1. Nazwisko	RAĆKOS
	2. Imiona	KRZYSZTOF
	3. Numer PESEL	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 WZNOSENIEM 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 polu	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
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
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

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 16.03.2023
adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: ekrs.ms.gov.pl

8.2 Aktualny tekst statutu Emitenta oraz treść ogłoszonych zmian Statutu, które jeszcze nie weszły w życie, wraz z terminem ich wejścia w życie

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

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

Artykuł 6

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

ROZDZIAŁ IV ORGANY SPÓŁKI

Artykuł 7

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

Artykuł 8

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

Artykuł 9

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

Artykuł 10

1. Walne Zgromadzenie zwołuje się przez ogłoszenie, które powinno być dokonane co najmniej na trzy tygodnie przed terminem Walnego Zgromadzenia. -----
2. W ogłoszeniu należy oznaczyć datę, godzinę i miejsce walnego zgromadzenia oraz szczegółowy porządek obrad. W przypadku zamierzonej zmiany statutu powołać należy dotychczas obowiązujące postanowienia, jak również treść projektowanych zmian. Jeżeli jest to uzasadnione znacznym zakresem zamierzonych zmian, ogłoszenie może zawierać projekt nowego tekstu jednolitego statutu wraz z wyliczeniem nowych lub zmienionych postanowień statutu. -----

3. Jeżeli wszystkie akcje wyemitowane przez spółkę są imienne, walne zgromadzenie może być zwołane za pomocą listów poleconych lub przesyłek nadanych pocztą kurierską, wysłanych co najmniej dwa tygodnie przed terminem walnego zgromadzenia. Dzień wysłania listów uważa się za dzień ogłoszenia. Zamiast listu poleconego lub przesyłki nadanej pocztą kurierską, zawiadomienie może być wysłane akcjonariuszowi pocztą elektroniczną, jeżeli uprzednio wyraził na to pisemną zgodę, podając adres, na który zawiadomienie powinno być wysłane.
4. Walne Zgromadzenie może powziąć uchwały, mimo braku formalnego zwołania, jeżeli cały kapitał jest reprezentowany, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia walnego zgromadzenia lub wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad. -----
5. Uchwały Walnego Zgromadzenia mogą zostać powzięte jeżeli na zgromadzeniu są obecni akcjonariusze założyciele. Powyższy wymóg obowiązuje tak długo jak długo akcjonariuszem będzie chociażby jeden z założycieli. -----

Artykuł 11

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

8.3 Definicje i objaśnienia skrótów

„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;
„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 Dokumentacyjny”	Oznacza podmiot zobowiązany do przechowywania wydruków dokumentów, informacji i komunikatów publikowanych i przekazywanych przez Emitenta zgodnie z art. 16 Ustawy o Obligacjach. Funkcję Agenta Dokumentacyjnego pełnić będzie NS
„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;
„Agent Techniczny”	oznacza podmiot dokonujący rejestracji Obligacji poprzez konto pośrednika technicznego w rozumieniu Regulacji KDPW, przy czym funkcję Agenta Technicznego pełnić będzie NS;
„ASO Catalyst”, „ASO”	oznacza alternatywny system obrotu obligacjami komunalnymi i korporacyjnymi prowadzony i zarządzany przez GPW pod nazwą CATALYST;
„Brak Zezwolenia WIBOR”	oznacza sytuację, w której Administrator Wskaźników Referencyjnych nie otrzymał lub zostało mu cofnięte lub zawieszone zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania WIBOR, wskutek czego banki w Polsce nie mogą stosować WIBOR;
„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, wskazany w pkt. 2.7.1 Warunków Emisji, w którym Obligacje zostaną zarejestrowane w KDPW;
„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;
„Dzień Ustalenia Praw”	oznacza trzeci Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności Odsetek albo odpowiednią datę określoną zgodnie z Regulacjami KDPW, w którym zostaje

	określony stan posiadania Obligacji, w celu ustalenia podmiotów oraz osób uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji w Dniu Płatności Odsetek, z wyjątkiem: (i) wystąpienia przypadków uprawniających do złożenia żądania przedterminowego wykupu Obligacji określonych w punkcie 8.2, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta, (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta, oraz (iv) innych przypadków wskazanych w bezwzględnie obowiązujących przepisach prawa;
„Dzień Ustalenia Odsetek”	oznacza, z zastrzeżeniem punktu 3.1.11 Warunków Emisji, o ile Regulacje Catalyst lub Regulacje KDPW nie stanowią inaczej, dzień przypadający na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa, zaś w przypadku, w którym zastosowanie ma punkt 3.1.12 Warunków Emisji, oznacza dzień przypadający na pięć Dni Roboczych przed Dniem Płatności Odsetek, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa;
„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. 8.3 Warunków Emisji;
„Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza”	oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 8.2 Warunków Emisji;
„Dzień Weryfikacji”	oznacza ostatni dzień kwartału kalendarzowego;
„Dzień Wykupu”	oznacza dzień wskazany w pkt. 2.9.2. Warunków Emisji, w którym Obligacje zostaną wykupione przez Emitenta zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji;
„Dzień Roboczy”	oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dzień ustawowo wolny od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność w sposób umożliwiający wykonanie czynności określonych w Warunkach Emisji;
„Emitent”	oznacza spółkę pod firmą Olivia Fin z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Gdańsku pod adresem: 80-309 Gdańsk Al. Grunwaldzka 472C/3. piętro, 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 (wpłaconym w całości);
„Firma Inwestycyjna”	Oznacza NS lub M/S
„Formularz Zapisu”	oznacza pisemne oświadczenie Inwestora w sprawie zapisu na Obligacje, przy czym dopuszczalnym jest, aby Formularz Zapisu został złożony w postaci elektronicznej;
„GPW”	oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
„Istotny Podmiot z Grupy Poręczyciela”	oznacza Podmiot z Grupy Poręczyciela którego aktywa stanowią >20% skonsolidowanych aktywów Poręczyciela;

„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 podmiot, któremu udostępniono Memorandum Informacyjne;
„KDPW”	oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.;
„Klient Instytucjonalny”	oznacza podmiot, o którym mowa w art. 3 pkt 39b lit. a) – i) Ustawy o Obrocie;
„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;
„Korekta”	oznacza wartość lub działanie, które jest stosowane aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym. Korekta będzie określona zgodnie z pkt 3.1.8; dla uniknięcia wątpliwości, ustalenie Korekty nie oznacza rozpoczęcia opracowywania nowego wskaźnika referencyjnego w rozumieniu Rozporządzenia 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 zmieniającego dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014;
„Kwota Odsetek”	oznacza kwotę odsetek płatną przez Emitenta z tytułu Obligacji obliczaną i wypłacaną za pośrednictwem Agenta Platniczego 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 dokument, o którym mowa w art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, niebędący prospektem emisyjnym w rozumieniu Rozporządzenia 2017/1129, na podstawie którego Inwestorom proponuje się nabycie Obligacji, zawierający m. in. Warunki Emisji
„MSSF”	oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi interpretacje ogłoszone w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej;
„M/S”, „Michael Ström”	Oznacza spółkę pod firmą Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie, pod adresem: Al. Jerozolimskie 100, 00-807 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 0000712428, posiadająca numer NIP 5252472215, REGON 142261319, o kapitale zakładowym wynoszącym na dzień sporządzenia Warunków Emisji 1 296 470,57 zł (właconym w całości);
„NS”	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 (wpłaconym 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.: 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;
„Oferta”	oznacza ofertę Obligacji prowadzoną na podstawie art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, w wyniku której zakładane wpływy brutto Emitenta na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 2 500 000 euro, i wraz z wpływami, które Emitent zamierza uzyskać z tytułu emisji Obligacji dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 2 500 000 euro, poprzez kierowanie Memorandum Informacyjnego do nieoznaczonych adresatów, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu;
„Odsetki” lub „Oprocentowanie”	oznacza świadczenie Emitenta, o którym mowa w pkt. 3 Warunków Emisji;
„Ogłoszenie Braku Reprezentatywności”	oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający publicznego oświadczenia, że WIBOR przestał lub przestanie być reprezentatywny dla właściwego dla niego rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą WIBOR miał mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności;
„Okres Odsetkowy”	oznacza okres od wskazanego w pkt. 3.6 pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego (włącznie) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek tj. 13 lipca 2023 r. (z wyłączeniem tego dnia) oraz każdy następny okres trwający od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie) do następnego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia);
„Ordynacja Podatkowa”	Ordynacja Podatkowa z dnia 29 sierpnia 1997 r.
„Podmiot prowadzący Rachunek”	oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zostaną zarejestrowane Obligacje z chwilą rozrachunku emisji Obligacji w KDPW
„Podmiot z Grupy Poręczyciela”	oznacza podmiot wchodzący w skład Grupy Poręczyciela.
„Podmiot Wyznaczający”	oznacza odpowiednio uprawniony organ administracji publicznej (w tym zwłaszcza Ministra właściwego do spraw instytucji finansowych), Komisję Nadzoru Finansowego, Narodowy Bank Polski, Administratora Wskaźników Referencyjnych lub organizację branżową, którą wskazała Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR;
„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 (Dz. U. z 2021 poz. 1588);
„Prawo upadłościowe”	oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe (Dz.U. z 2021 r. poz. 1080);
„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 M/S przez Emitenta począwszy od dnia 19 października 2021 r. do dnia 31 grudnia 2022 r. o łącznej wartości 89 825 000;
„III Program”	oznacza wszystkie serie obligacji, wyemitowane za pośrednictwem NS lub M/S przez Emitenta począwszy od dnia 6 marca 2023 r. do dnia 31 grudnia 2024 r.
„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. 8 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;
„Regulacje Catalyst”	oznaczają obowiązujące regulaminy, uchwały, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez GPW określające zasady działania alternatywnego systemu obrotu Catalyst;
„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;
„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 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 uchylenia 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;
„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 http://ogobc.olivia.biz lub każdą inną stronę internetową, która ją zastąpi w przypadku zaprzestania funkcjonowania;
„Tonsa”, „Tonsa Luksemburg”	oznacza Tonsa SCA – SICAV-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 6 marca 2023 r.;
„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. 2.3 Warunków Emisji;
„Warunki Emisji”	oznacza dokument zamieszczony w pkt. 8.4 niniejszego Memorandum Informacyjnego wraz z wszelkimi ewentualnymi późniejszymi zmianami oraz Załącznikami, który stanowi warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach;
„WIBOR”	oznacza stawkę referencyjną WIBOR (administrowaną przez Administratora Wskaźników Referencyjnych), dla depozytów 3-miesięcznych wyrażonych w PLN, wyrażoną w procentach w skali roku;
„WIRON”	ma znaczenie nadane w Regulaminie Indeksu Stopy Procentowej WIRON przyjętym Uchwałą Zarządu GPW Benchmark nr 85/2022 z dnia 30 listopada 2022 r. lub innym dokumencie, który go zastąpi;
„Wskaźnik Alternatywny”	oznacza wskaźnik referencyjny ustalony zgodnie z pkt 3.1.4–3.1.13 Warunków Emisji, oraz opracowany zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie wskaźników referencyjnych, jeśli to rozporządzenie ma zastosowanie do opracowywania takiego wskaźnika, który zastępuje WIBOR lub inny wskaźnik alternatywny w sytuacjach opisanych w Warunkach 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.

8.4 Warunki Emisji Obligacji

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

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

Gdańsk, 16 marca 2023 r.

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

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII S

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 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;
- 1.1.4. „Agent Techniczny” oznacza podmiot dokonujący rejestracji Obligacji poprzez konto pośrednika technicznego w rozumieniu Regulacji KDPW, przy czym funkcję Agenta Technicznego pełnić będzie 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. „Brak Zezwolenia WIBOR” oznacza sytuację, w której Administrator Wskaźników Referencyjnych nie otrzymał lub zostało mu cofnięte lub zawieszone zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania WIBOR, wskutek czego banki w Polsce nie mogą stosować WIBOR;
- 1.1.7. „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;
- 1.1.8. „Depozytariusz” oznacza podmiot prowadzący Rachunek Obligacji, na którym zapisane zostaną Obligacje po ich Dematerializacji w KDPW;
- 1.1.9. „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;
- 1.1.10. „Dzień Emisji” oznacza dzień, wskazany w pkt. 2.7.1 Warunków Emisji, w którym Obligacje zostaną zarejestrowane w KDPW,

Strona 2 z 46

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

- 1.1.11. „**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;
- 1.1.12. „**Dzień Przedterminowego Wykupu**” oznacza odpowiednio Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta lub Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza;
- 1.1.13. „**Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 8.3 Warunków Emisji;
- 1.1.14. „**Dzień Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 8.2 Warunków Emisji;
- 1.1.15. „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień inny niż sobota, niedziela lub dzień ustawowo wolny od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność w sposób umożliwiający wykonanie czynności określonych w Warunkach Emisji;
- 1.1.16. „**Dzień Ustalenia Odsetek**” oznacza, z zastrzeżeniem punktu 3.1.11, o ile Regulacje Catalyst lub Regulacje KDPW nie stanowią inaczej, dzień przypadający na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa, zaś w przypadku, w którym zastosowanie ma punkt 3.1.12, oznacza dzień przypadający na pięć Dni Roboczych przed Dniem Płatności Odsetek, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa;
- 1.1.17. „**Dzień Ustalenia Praw**” oznacza trzeci Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności Odsetek albo odpowiednią datę określoną zgodnie z Regulacjami KDPW, w którym zostaje określony stan posiadania Obligacji, w celu ustalenia podmiotów oraz osób uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji w Dniu Płatności Odsetek, z wyjątkiem: (i) wystąpienia przypadków uprawniających do złożenia żądania przedterminowego wykupu Obligacji określonych w punkcie 8.2, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta, (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta, oraz (iv) innych przypadków wskazanych w bezwzględnie obowiązujących przepisach prawa;
- 1.1.18. „**Dzień Weryfikacji**” oznacza ostatni dzień kwartału kalendarzowego;
- 1.1.19. „**Dzień Wykupu**” oznacza dzień wskazany w pkt. 2.9.2 Warunków Emisji, w którym Obligacje zostaną wykupione przez Emitenta zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji;
- 1.1.20. „**Dzień Zakończenia Przyjmowania Żądań**” oznacza termin ustalony zgodnie z pkt. 8.2.09 lit. a) Warunków Emisji;
- 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: 80-309 Gdańsk, Al. Grunwaldzka 472C/3. piętro, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Gdańsku, VII Wydział

Strona 3 z 46

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

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. „Firma Inwestycyjna” oznacza NS lub M/S;
- 1.1.23. „Formularz Zapisu” oznacza pisemne oświadczenie Inwestora o złożeniu zapisu na Obligacje;
- 1.1.24. „GPW” oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie
- 1.1.25. „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;
- 1.1.26. „Grupa Poręczyciela” oznacza Poręczyciela oraz podmioty zależne od Poręczyciela w rozumieniu MSSF;
- 1.1.27. „Inwestor” oznacza podmiot, któremu udostępniono Memorandum Informacyjne;
- 1.1.28. „Istotny Podmiot z Grupy Poręczyciela” oznacza Podmiot z Grupy Poręczyciela którego aktywa stanowią >20% skonsolidowanych aktywów Poręczyciela;
- 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. „Kontrahent Centralny” oznacza licencjonowanego kontrahenta centralnego, za pośrednictwem którego są rozliczane transakcje, które wykorzystują WIBOR i zabezpieczają ryzyko jego zmian. Może nim być LCH Ltd, KDPW_CCP S.A. lub inny kontrahent centralny;
- 1.1.33. „Korekta” oznacza wartość lub działanie, które jest stosowane aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym. Korekta będzie określona zgodnie z pkt 3.1.8; dla uniknięcia wątpliwości, ustalenie Korekty nie oznacza rozpoczęcia opracowywania nowego wskaźnika referencyjnego w rozumieniu Rozporządzenia 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 zmieniającego dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014;
- 1.1.34. „Kwota Odsetek” oznacza kwotę odsetek płatną przez Emitenta z tytułu Obligacji obliczaną i wypłacaną za pośrednictwem Agenta Płatniczego zgodnie z postanowieniami niniejszych Warunków Emisji;
- 1.1.35. „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;

Strona 4 z 46

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

- 1.1.36. „**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;
- 1.1.37. „**Memorandum Informacyjne**”, „**Memorandum**” oznacza dokument, o którym mowa w art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, niebędący prospektem emisyjnym w rozumieniu Rozporządzenia 2017/1129, na podstawie którego Inwestorom proponuje się nabycie Obligacji, zawierający m. in. niniejsze Warunki Emisji;
- 1.1.38. „**MSSF**” oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi interpretacje ogłoszone w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej;
- 1.1.39. „**M/S**” oznacza spółkę pod firmą Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie, pod adresem: Al. Jerozolimskie 100, 00-807 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 0000712428, posiadająca numer NIP 5252472215, REGON 142261319, o kapitale zakładowym wynoszącym na dzień sporządzenia Warunków Emisji 1 296 470,57 zł (wpłaconym w całości);
- 1.1.40. „**NS**” 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);
- 1.1.41. „**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;
- 1.1.42. „**Obligatariusz**” oznacza właściciela Obligacji tj. 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;
- 1.1.43. „**Odsetki**” lub „**Oprocentowanie**” oznacza świadczenie Emitenta, o którym mowa w pkt. 3 Warunków Emisji;
- 1.1.44. „**Oferta**” oznacza ofertę Obligacji prowadzoną na podstawie art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, w wyniku której zakładane wpływy brutto Emitenta na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 2 500 000 euro, i wraz z wpływami, które Emitent zamierza uzyskać z tytułu emisji Obligacji dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 2 500 000 euro, poprzez kierowanie Memorandum Informacyjnego do nieoznaczonych adresatów, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu;
- 1.1.45. „**Ogłoszenie Braku Reprezentatywności**” oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający publicznego oświadczenia, że WIBOR przestał lub przestanie być reprezentatywny dla właściwego dla niego rynku bazowego lub rzeczywistości

Strona 5 z 46

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

ekonomicznej, którą WIBOR miał mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności;

- 1.1.46. „Ogłoszenie Końca Publikacji”** oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że WIBOR przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następca, który będzie nadal obliczał lub publikował WIBOR;
- 1.1.47. „Okres Odsetkowy”** oznacza okres od wskazanego w pkt. 3.6. pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego (włącznie) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek tj. 13 lipca 2023 r. (z wyłączeniem tego dnia) oraz każdy następny okres trwający od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie) do następnego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia);
- 1.1.48. „Podmiot Prowadzący Rachunek”** oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zostaną zarejestrowane Obligacje z chwilą rozrachunku emisji Obligacji w KDPW;
- 1.1.49. „Podmiot z Grupy Poręczyciela”** oznacza podmiot wchodzący w skład Grupy Poręczyciela;
- 1.1.50. „Podmiot Wyznaczający”** oznacza odpowiednio uprawniony organ administracji publicznej (w tym zwłaszcza Ministra właściwego do spraw instytucji finansowych), Komisję Nadzoru Finansowego, Narodowy Bank Polski, Administratora Wskaźników Referencyjnych lub organizację branżową, którą wskazała Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR;
- 1.1.51. „Poręczyciel”** oznacza spółkę Tonsa Commercial REI N.V. z siedzibą w Rotterdamie, spółka prawa holenderskiego zarejestrowana pod numerem 73088870 w Holandii;
- 1.1.52. „Prawo Bankowe”** oznacza ustawę z dnia 27 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe;
- 1.1.53. „Prawo upadłościowe”** oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe;
- 1.1.54. „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;
- 1.1.55. „II Program”** oznacza wszystkie serie obligacji, wyemitowane za pośrednictwem NS lub M/S przez Emitenta począwszy od dnia 19 października 2021 r. do dnia 31 grudnia 2022 r. o łącznej wartości 89 825 000;
- 1.1.56. „III Program”** oznacza wszystkie serie obligacji, wyemitowane za pośrednictwem NS lub M/S przez Emitenta począwszy od dnia 6 marca 2023 r. do dnia 31 grudnia 2024 r.
- 1.1.57. „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;
- 1.1.58. „Przedterminowy Wykup”** oznacza wykup Obligacji przed Dniem Wykupu na warunkach określonych w pkt. 8 Warunków Emisji;

Strona 6 z 46

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

- 1.1.59. „Rachunek Obligacji”** oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.1.60. „Rachunek Papierów Wartościowych”** oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie, na którym zostały zapisane Obligacje;
- 1.1.61. „Rachunek Zbiorczy”** oznacza rachunek papierów wartościowych w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie, na którym zostały zapisane Obligacje;
- 1.1.62. „Regulacje Catalyst”** oznaczają obowiązujące regulaminy, uchwały, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez GPW określające zasady działania alternatywnego systemu obrotu Catalyst;
- 1.1.63. „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;
- 1.1.64. „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;
- 1.1.65. „Rozporządzenie w sprawie wskaźników referencyjnych”** oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014;
- 1.1.66. „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;
- 1.1.67. „Spółki Projektowe”** oznacza spółki, w ramach których realizowane są Projekty OBC;
- 1.1.68. „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;
- 1.1.69. „Statut”** oznacza statut spółki Emitenta;
- 1.1.70. „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;
- 1.1.71. „Strona internetowa Emitenta”** oznacza stronę internetową pod adresem <http://ogobc.olivia.biz> lub każdą inną stronę internetową, która ją zastąpi w przypadku zaprzestania funkcjonowania;

Strona 7 z 46

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

- 1.1.72. „Tonsa”, „Tonsa Luksemburg” oznacza Tonsa SCA SICAV-RAIF z siedzibą w Luksemburgu, spółka prawa luksemburskiego zarejestrowana pod numerem B211425 w Luksemburgu;
- 1.1.73. „Ustawa AML” oznacza Ustawę z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu;
- 1.1.74. „Ustawa o Obligacjach” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach;
- 1.1.75. „Ustawa o Obrocie” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi;
- 1.1.76. „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;
- 1.1.77. „Wartość Nominalna” oznacza wartość nominalną jednej Obligacji wskazaną w pkt. 2.3 Warunków Emisji;
- 1.1.78. „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;
- 1.1.79. „WIBOR” oznacza stawkę referencyjną WIBOR (administrowaną przez Administratora Wskaźników Referencyjnych), dla depozytów 3-miesięcznych wyrażonych w PLN, wyrażoną w procentach w skali roku;
- 1.1.80. „WIRON” ma znaczenie nadane w Regulaminie Indeksu Stopy Procentowej WIRON przyjętym Uchwałą Zarządu GPW Benchmark nr 85/2022 z dnia 30 listopada 2022 r. lub innym dokumencie, który go zastąpi;
- 1.1.81. „Wskaźnik Alternatywny” oznacza wskaźnik referencyjny ustalony zgodnie z pkt 3.1.4–3.1.13, oraz opracowany zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie wskaźników referencyjnych, jeśli to rozporządzenie ma zastosowanie do opracowywania takiego wskaźnika, który zastępuje WIBOR lub inny wskaźnik alternatywny w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji.
- 1.1.82. „Zadłużenie Finansowe” oznacza każde oprocentowane zobowiązanie w szczególności wynikające z umowy pożyczki, kredytu, wystawienia weksła, emisji obligacji lub innych papierów dłużnych oraz zobowiązań do zapłaty wynikających z udzielonego poręczenia, gwarancji lub przystąpienia do długu;
- 1.1.83. „Zarząd” oznacza zarząd Emitenta;
- 1.1.84. „Zgromadzenie Obligatariuszy” oznacza reprezentację ogółu Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji na podstawie art. 46 Ustawy o Obligacjach;
- 1.1.85. „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.

Strona 8 z 46

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

- 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 uchylecia lub utraty mocy obowiązującej, do przepisu, który go uchylił, albo który reguluje zasadniczo taką samą materię jak przepis uchylony.

Strona 9 z 46

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

2. INFORMACJE O OBLIGACJACH

2.1. Instrument Finansowy

2.1.1. Obligacje serii S, 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,
- 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 wstępnej alokacji Obligacji przez Emitenta zgodnie z zasadami określonymi w Memorandum Informacyjnym,
- e) zarejestrowaniu Obligacji w KDPW w trybie rozrachunku w rozumieniu Regulacji KDPW.

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. Nabycie Obligacji następuje poprzez rozrachunek transakcji nabycia Obligacji w systemie KDPW na podstawie zgodnych instrukcji rozrachunku wystawionych przez Agenta Technicznego oraz Podmioty Prowadzące Rachunek w sposób określony w § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW.

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. Waluta Obligacji

Obligacje będą emitowane w walucie polskiej (PLN).

2.3. Wartość nominalna jednej Obligacji

1 000,00 (słownie: tysiąc 00/100) złotych.

2.4. Cena emisyjna jednej Obligacji

1 000,00 (słownie: tysiąc 00/100) złotych.

2.5. Wielkość emisji

2.5.1. Maksymalna liczba Obligacji proponowanych do nabycia

Emitent proponuje do nabycia 11 500 (słownie: jedenaście tysięcy pięćset) Obligacji.

2.5.2. Maksymalna wartość nominalna Obligacji proponowanych do nabycia

Strona 10 z 46

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

Łączna maksymalna wartość nominalna Obligacji proponowanych do nabycia wynosi 11 500 000 (słownie: jedenaście milionów pięćset tysięcy 00/100) złotych.

2.5.3. Ostateczna liczba i wartość nominalna Obligacji

Ostateczna liczba i wartość nominalna Obligacji zostanie określona z chwilą zakończenia rozrachunku emisji Obligacji w systemie KDPW, co stanowić będzie ustalenie ostatecznej treści Warunków Emisji. O ostatecznej liczbie i wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji Emitent poinformuje Obligatariuszy w formie raportu bieżącego.

2.6. Podstawa prawna i tryb emisji Obligacji

2.6.1. Obligacje emitowane są zgodnie z niniejszymi Warunkami Emisji oraz

- a) art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach;
- b) w trybie oferty prowadzonej na podstawie art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, w wyniku której zakładane wpływy brutto Emitenta na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 2 500 000 euro, i wraz z wpływami, które Emitent zamierza uzyskać z tytułu emisji Obligacji dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 2 500 000 euro, poprzez kierowanie Memorandum Informacyjnego do nieoznaczonych adresatów, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu;
- c) na podstawie Uchwały z dnia 6 marca 2023 r. Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta w sprawie wyrażenia zgody na realizację programu emisji Obligacji wraz ze zgodą komplementariusza na emisję obligacji w ramach III Programu;

2.6.2. Do Obligacji mają również zastosowanie właściwe przepisy dotyczące instrumentów finansowych, a także, odpowiednie Regulacje KDPW i Regulacje Catalyst.

2.7. Dzień Emisji

2.7.1. Przewidywanym Dniem Emisji Obligacji jest 13 kwietnia 2023 r.

2.8. Próg Emisji

Emitent nie określił progu emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.

2.9. Dzień Wykupu oraz podmioty uprawnione do Kwoty Wykupu

2.9.1. Okres do wykupu Obligacji wynosi 3 lata i 6 miesięcy liczonych od Dnia Emisji Obligacji.

2.9.2. Dniem Wykupu jest dzień 13 października 2026 r.

2.9.3. 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.

2.9.4. Podmiotami uprawnionymi do Kwoty Wykupu będą Obligatariusze, którzy będą posiadać Obligacje na koniec Dnia Ustalenia Praw.

2.9.5. Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu.

Strona 11 z 46

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

- 2.9.6. Zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 3 Ustawy o Obligacjach, Emitent przewiduje możliwość zaliczenia wierzytelności z tytułu wykupu Obligacji na poczet ceny nabycia obligacji emitowanych w przyszłości.

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 6,0 p.p. (sześć i 00/100 punktów procentowych).
- 3.1.3. Stopą Bazową jest wskaźnik WIBOR podana 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).
- 3.1.4. W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami w Dniu Ustalenia Odsetek w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji, a także w przypadku gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Stopa Bazowa zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny oraz zastosowana zostanie stosowna Korekta w sposób opisany poniżej.
- 3.1.5. Jeśli brak dostępności WIBOR będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Wskaźnik Alternatywny trwale zastępuje WIBOR. W innym przypadku WIBOR jest ponownie stosowany dla ustalenia Stopy Bazowej od Dnia Ustalenia Stopy Procentowej, w którym WIBOR albo oficjalny następca będzie ponownie dostępny.
- 3.1.6. Wskaźnik Alternatywny ustala się zgodnie z jedną z następujących metod:
- (a) Wskaźnikiem Alternatywnym jest WIRON;
 - (b) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował lub wskazał do stosowania zamiast WIBOR uprawniony organ administracji publicznej (w tym Minister właściwy do spraw instytucji finansowych), lub inny podmiot uprawniony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, przez wskazanie rozumie się wyznaczenie zamiennika Wskaźnika Alternatywnego w trybie art. 23c Rozporządzenia w sprawie wskaźników referencyjnych;
 - (c) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR Komisja Nadzoru Finansowego;
 - (d) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Narodowy Bank Polski;
 - (e) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendował do stosowania zamiast WIBOR Administrator Wskaźników Referencyjnych;
 - (f) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR organizacja branżowa lub inny podmiot, który został formalnie wskazany (w tym przez uprawniony organ administracji publicznej (w tym zwłaszcza Ministra właściwego do spraw instytucji finansowych), Komisję Nadzoru

Strona 12 z 46

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

Finansowego lub Narodowy Bank Polski) i który zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR;

(g) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który zamiast WIBOR zastosował w rozliczanych przez siebie transakcjach Kontrahent Centralny; albo

(h) Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski

3.1.7. Agent Kalkulacyjny stosuje metody, o których mowa w pkt 3.1.6 powyżej, w kolejności od punktu (a) do punktu (h). Kolejna metoda jest stosowana gdy poprzednia metoda nie da rezultatu w postaci ustalenia Stopy Bazowej do Dnia Ustalenia Odsetek włącznie z tym dniem (w przypadku gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).

3.1.8. Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami:

(a) Korekta ma charakter wartości lub działania, które koryguje wartość Wskaźnika Alternatywnego. Wartość Korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia (np. poprzez składanie czy kapitalizowanie dziennych stawek procentowych przez okres, dla którego obliczane są odsetki) oraz może obejmować inne dostosowania związane z zastąpieniem WIBOR;

(b) raz ustalona Korekta jest stosowana przez cały czas stosowania danego Wskaźnika Alternatywnego;

(c) jeżeli zastosowana jest metoda ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o której mowa w pkt 3.1.6 (g) powyżej, stosuje się Korektę taką jak zastosował Kontrahent Centralny;

(d) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o których mowa w punktach od 3.1.6 (b) do 3.1.6 (f) powyżej:

(i) Podmiot Wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę;

(ii) Podmiot Wyznaczający wskazał aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;

(e) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, o których mowa w punktach od 3.1.6 (b) do 3.1.6 (f) powyżej Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do Korekty lub gdy Wskaźnik Alternatywny został wyznaczony zgodnie z metodą, o której mowa w pkt 3.1.6 (a) lub pkt 3.1.6 (h) powyżej:

(i) Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego;

(ii) Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy WIBOR oraz Wskaźnikiem Alternatywnym;

(iii) mediana różnic jest ustalana:

A. za okres 24 miesięcy przed dniem, w którym WIBOR przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo pierwszym Dniem Ustalenia Odsetek, w którym zastosowano Wskaźnik Alternatywny (gdy WIBOR nie został opublikowany ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo dniem, w którym wystąpił

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

Brak Zezwolenia WIBOR albo dniem, w którym zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestał być reprezentatywny;

B. biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR jak i Wskaźnik Alternatywny.

- 3.1.9. Procedura wyboru Wskaźnika Alternatywnego oraz ustalenia Korekty w związku z Ogłoszeniem Końca Publikacji, Brakiem Zezwolenia WIBOR lub Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności jest przeprowadzana tylko raz, co oznacza, że ten sam Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są stosowane zamiast WIBOR także w kolejnych Dniach Ustalenia Odsetek.
- 3.1.10. Emitent opublikuje w sposób określony w pkt 12.4 informację o wyznaczonym Wskaźniku Alternatywnym oraz ustalonej Korekcie albo informację, że Korekta nie ma zastosowania.
- 3.1.11. Z zastrzeżeniem pkt 3.1.12, jeśli Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik O/N, Dzień Ustalenia Stopy Procentowej ulega odpowiedniemu przesunięciu, do czasu publikacji ostatniej wartości Wskaźnika Alternatywnego dla danego Okresu Odsetkowego, z uwzględnieniem standardu rynkowego.
- 3.1.12. W przypadku gdy Wskaźnikiem Alternatywnym jest WIRON, wskazany zgodnie z punktem 3.1.6 (a), na potrzeby obliczenia oprocentowania zgodnie z pkt 3.1.1, stosuje się zasady obliczania Stopy Bazowej wskazane poniżej:

W Dniu Ustalenia Odsetek Agent Kalkulacyjny obliczy Stopę Bazową według następującej formuły:

SB oznacza skumulowaną wartość Stopy Bazowej z Dnia Ustalenia Stopy Procentowej, obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$SB = [(Index_koniec/Index_start)-1] \times [365]/D$$

Index_koniec oznacza wartość indeksu jednopodstawowego Stopy Bazowej (administrowanego przez Administratora Wskaźników Referencyjnych) z Dnia Ustalenia Odsetek,

Index_start oznacza:

(i) dla Okresu Odsetkowego rozpoczynającego się w Dniu Roboczym:

wartość indeksu jednopodstawowego Stopy Bazowej (administrowanego przez Administratora Wskaźników Referencyjnych) z Dnia Ustalenia Odsetek dla poprzedniego Okresu Odsetkowego, a w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego z dnia przypadającego na pięć Dni Roboczych przed Dniem Emisji, a

(ii) dla Okresu Odsetkowego rozpoczynającego się w dniu niebędącym Dniem Roboczym:

wartość indeksu jednopodstawowego Stopy Bazowej (administrowanego przez Administratora Wskaźników Referencyjnych) z Dnia Roboczego poprzedzającego Dzień Ustalenia Odsetek dla poprzedniego Okresu Odsetkowego,

D oznacza liczbę dni pomiędzy Dniem Ustalenia Odsetek dla poprzedniego Okresu Odsetkowego (włącznie) a Dniem Ustalenia Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego

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

(z wyłączeniem tego dnia), a w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego liczbę dni pomiędzy dniem przypadającym na pięć Dni Roboczych przed Dniem Emisji (włącznie), a Dniem Ustalenia Odsetek dla pierwszego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia),

Wartość SB podlega zaokrągleniu do 6 (szóstego) miejsca po przecinku.

- 3.1.13. W przypadku, gdy zgodnie z pkt 3.1.5 Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi WIBOR, postanowienia pkt 3.1.4- 3.1.9 odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego z uwzględnieniem ewentualnej Korekty.
- 3.1.14. Zmiana metody obliczania WIBOR lub Wskaźnika Alternatywnego ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora za istotną zmianę, nie stanowi podstawy do zmiany lub podstawy do zmiany Warunków Emisji, wyboru nowego Wskaźnika Alternatywnego lub stosowania Korekty.
- 3.1.15. Agent Kalkulacyjny będzie dokonywał ustalenia Stopy Procentowej zgodnie z postanowieniami pkt 3.1.1- 3.1.14 oraz będzie obliczał Kwoty Odsetek od jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy nie później niż w Dniu Roboczym następującym po Dniu Ustalenia Odsetek. Wszelkie ustalenia i obliczenia zostaną dokonane przez Agenta Kalkulacyjnego w sposób oraz według zasad określonych w Warunkach Emisji.
- 3.1.16. Stopa Bazowa ustalona przez Agenta Kalkulacyjnego dla danego Okresu Odsetkowego (z wyjątkiem konieczności usunięcia technicznych omyłek kalkulacyjnych Agenta Kalkulacyjnego) jest ostateczna i nie podlega zmianie, niezależnie od jakichkolwiek okoliczności mających miejsce po jej ustaleniu (w szczególności na skutek przywrócenia w trakcie tego Okresu Odsetkowego możliwości ustalenia dotychczasowej Stopy Bazowej).
- 3.1.17. W przypadku gdy ustalona Stopa Bazowa będzie mniejsza niż zero, dla potrzeb obliczenia Kwoty Odsetek przyjmuje się, że Stopa Bazowa wynosi zero.
- 3.1.18. Agent Kalkulacyjny nie będzie ponosił odpowiedzialności za żadne szkody, koszty ani straty poniesione przez jakiejkolwiek osoby, wynikające z wykonania lub niewykonywania czynności Agenta Kalkulacyjnego, w szczególności z powodu niewłaściwego określenia lub nieokreślenia Wskaźnika Alternatywnego, Korekty lub Stopy Bazowej, chyba że są one bezpośrednio spowodowane jego rażącym niedbalstwem (nie dotyczy odpowiedzialności za czynności związane z wyborem, określeniem lub stosowaniem Wskaźnika Alternatywnego lub Korekty) lub winą umyślną (w każdym przypadku).
- 3.1.19. 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.
- 3.1.20. 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 pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem) do Dnia Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).
- 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

Strona 15 z 46

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

licząc od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (włącznie z tym dniem), albo od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego (włącznie z tym dniem) w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego, do Dnia Przedterminowego Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).

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:

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

„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. Okresy Odsetkowe oraz Dni Płatności Odsetek

Numer Okresu Odsetkowego	Początek Okresu Odsetkowego (włączając ten dzień)	Koniec Okresu Odsetkowego / Dzień Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia)
1.	13 kwietnia 2023 r.	13 lipca 2023 r.
2.	13 lipca 2023 r.	13 października 2023 r.

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

Numer Okresu Odsetkowego	Początek Okresu Odsetkowego (włączając ten dzień)	Koniec Okresu Odsetkowego / Dzień Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia)
3.	13 października 2023 r.	13 stycznia 2024 r.
4.	13 stycznia 2024 r.	13 kwietnia 2024 r.
5.	13 kwietnia 2024 r.	13 lipca 2024 r.
6.	13 lipca 2024 r.	13 października 2024 r.
7.	13 października 2024 r.	13 stycznia 2025 r.
8.	13 stycznia 2025 r.	13 kwietnia 2025 r.
9.	13 kwietnia 2025 r.	13 lipca 2025 r.
10.	13 lipca 2025 r.	13 października 2025 r.
11.	13 października 2025 r.	13 stycznia 2026 r.
12.	13 stycznia 2026 r.	13 kwietnia 2026 r.
13.	13 kwietnia 2026 r.	13 lipca 2026 r.
14.	13 lipca 2026 r.	13 października 2026 r.

3.6.1. 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;
 - 4.1.3. świadczenia pieniężnego dodatkowego (premii) za Przedterminowy Wykup Obligacji, w przypadkach i na warunkach określonych w pkt. 8.3.01 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 Techniczny, Agent Płatniczy, Depozytariusz, Firma Inwestycyjna oraz Administrator Zabezpieczenia działają

Strona 17 z 46

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

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 któregośkolwiek z zabezpieczeń przewidzianych w Warunkach Emisji.

- 4.7. Agent Techniczny, Agent Płatniczy, Depozytariusz, Firma Inwestycyjna ani Administrator Zabezpieczenia nie dokonują weryfikacji lub oceny ryzyka Emitenta, ani osoby trzeciej udzielającej któregośkolwiek z zabezpieczeń przewidzianych w Warunkach Emisji oraz ryzyka inwestycji w Obligacje.

5. ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI Z OBLIGACJI

- 5.1. Obligacje wyemitowane w ramach III Programu, w tym Obligacje emitowane na podstawie niniejszych Warunków Emisji, są zabezpieczone poprzez poręczenie ustanowione przez Poręczyciela w dniu 16 marca 2023 r. (Tonsa Commercial REI N.V.)
- 5.2. W dniu 16 marca 2023 r. zostało ustanowione tytułem zabezpieczenia za wszelkie zobowiązania Emitenta z tytułu obligacji, które zostaną wyemitowane w ramach Programu III, w tym w szczególności z tytułu Kwoty Odsetek i Kwoty Wykupu Obligacji do wysokości wynoszącej co najmniej 150% wartości nominalnej obligacji wyemitowanych w ramach Programu III, nie więcej niż 225 000 000,00 zł (dwieście dwadzieścia pięć milionów 00/100) złotych zabezpieczenie w postaci umowy poręczenia Poręczyciel w rozumieniu art. 876 – art. 887 Kodeksu Cywilnego, która to została zawarta przez Poręczyciela z Administratorem Zabezpieczenia (reprezentującym wierzycieli wobec Poręczyciela) działającym w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy zgodnie z art. 29 Ustawy o Obligacjach. („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 r., jednak nie dłużej niż do czasu spłaty wszelkich zobowiązań względem Obligatariuszy wynikających z III Programu.
- 5.5. Nie później niż do Dnia Emisji Emitent zobowiązuje się spowodować, że Poręczyciel ustawi 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 III 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 grudnia 2029 roku („Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela”). Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji zostanie złożone na rzecz Obligatariuszy, w imieniu których 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

Strona 18 z 46

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

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. WARUNKI WSTĘPNEJ ALOKACJI OBLIGACJI

- 7.1 Wstępna alokacja Obligacji zostanie dokonana pod warunkiem złożenia Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela.

8. PRZEDTERMINOWY WYKUP

- 8.1 Natychmiastowy Wykup w przypadku likwidacji Emitenta zgodnie z art. 74 Ust. 5 Ustawy o Obligacjach
- 8.1.01 W przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby termin ich wykupu jeszcze nie nastąpił.
- 8.1.02 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).
- 8.2 Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza
- 8.2.01 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.
- 8.2.02 Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia nie krótszego niż 3 dni.

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

8.2.03 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:
 - zabezpieczenie to zostanie udzielone na rzecz Spółek Projektowych, które znajdują się lub znajdą 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

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

- 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 13 kwietnia 2033 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 31 lipca danego roku obrotowego Poręczyciel nie sporządzi i nie opublikuje rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Poręczyciela za poprzedni rok obrotowy zgodnie z MSSF;
- 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

Strona 21 z 46

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

niż 3% skonsolidowanych aktywów Grupy Poręczyciela (weryfikacja następować będzie na podstawie skonsolidowanych sprawozdań Poręczyciela);

- n) jeżeli Emitent lub jakiegokolwiek 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 (bezwarunkowa 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. 11 Warunków Emisji. Celem uniknięcia wątpliwości uznaje się, że żądanie wykupu Obligacji złożone Emitentowi w terminie wskazanym w pkt. 11 Warunków Emisji a przed przekazaniem Obligatoriuszom informacji oraz dokumentów wskazanych w pkt. 11 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, że żądanie wykupu Obligacji złożone Emitentowi w terminie wskazanym w zdaniu pierwszym a przed publikacją protokołu jest ważne i winno zostać spełnione przez Emitenta.
- 8.2.04 Emitent zobowiązuje się do bezzwłocznego informowania Obligatoriuszy o jakimkolwiek przypadku wystąpienia wyżej opisanych zdarzeń.
- 8.2.05 Jeżeli zdarzenie stanowiące Przypadek Naruszenia zostało wyeliminowane lub przestało występować przed datą zgłoszenia żądania Przedterminowego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatoriusza, wtedy wystąpienie takiego zdarzenia nie będzie uważane za stanowiące Przypadek Naruszenia, stanowiący podstawę żądania Przedterminowego Wykupu Obligacji na Żądanie Obligatoriusza.

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

- 8.2.06 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 8.2.05.
- 8.2.07 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 8.2.03, Zgromadzenie Obligatariuszy podjęło uchwałę o braku zgody na składanie przez Obligatariuszy żądań wcześniejszego wykupu.
- 8.2.08 W zakresie zdarzeń uprawniających do przedterminowego wykupu opisanych pkt 8.2.01, 8.2.02 oraz 8.2.03 powyżej, Emitent zobligowany jest do poinformowania NS, M/S i Administratora Zabezpieczenia o naruszeniu niezwłocznie po jego wykryciu. Jeżeli naruszenie, o którym mowa w pkt. 8.2.03 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 8.2.04 oraz potwierdza się obowiązek realizacji przedterminowego wykupu na żądanie Obligatariusza zgodnie z 8.2.09.
- 8.2.09 Procedura Przedterminowego Wykupu na żądanie Obligatariusza:
- a) Żądanie przedterminowego wykupu może zostać złożone w terminach zgodnych z pkt. 8.2.06, 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.
 - 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.
- 8.3 Opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Emitenta
- 8.3.01 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) liczonej od wartości nominalnej Obligacji będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:

Strona 23 z 46

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

- 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.
- 8.3.02 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. 8.3.04. W komunikacie Emitent określi liczbę Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi oraz wskaże Dzień Przedterminowego Wykupu.
- 8.3.03 Dniem Przedterminowego Wykupu może być tylko i wyłącznie dzień wskazany, jako Dzień Płatności Odsetek.
- 8.3.04 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.
- 8.3.05 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;
- „LOPW” oznacza liczbę Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi na Żądanie Emitenta określonych w zawiadomieniu, o którym mowa powyżej;
- „WWO” oznacza wszystkie niewykupione Obligacje.

- 8.3.06 W przypadku, gdy liczba Obligacji podlegająca Przedterminowemu Wykupowi obliczona zgodnie z wzorem przedstawionym w pkt. 8.3.05 będzie mniejsza od liczby Obligacji określonej w zawiadomieniu Emitenta, o którym mowa w pkt. 8.3.04 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

Strona 24 z 46

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

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;

8.3.07 W przypadku, gdy nie będzie możliwe zwiększenie liczby Obligacji podlegających Przedterminowemu Wykupowi w sposób opisany w pkt. 8.3.06, 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.

9. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

- 9.1 Ustanawia się Zgromadzenie Obligatariuszy.
- 9.2 Kompetencje Zgromadzenia Obligatariuszy określone są w postanowieniach Warunków Emisji oraz Regulaminu Zgromadzenia Obligatariuszy.
- 9.3 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. 8.2.01 i 8.2.03 z zastrzeżeniem pkt. 8.2.05 i 8.2.07 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.

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

10. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI I ASO CATALYST

- 10.1 Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona.
- 10.2 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.
- 10.3 Emitent zamierza ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do ASO Catalyst. Nie ma gwarancji, że obrót wtórny zostanie zapewniony. Wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO Catalyst planowane jest najpóźniej w Dniu Emisji.

11. OBOWIĄZKI INFORMACYJNE

- 11.1 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

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

obowiązkom informacyjnym spółek, których instrumenty finansowe są notowane w obrocie zorganizowanym.

- 11.2 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 NS.
- 11.3 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. 8.2.03 za okres danego kwartału kalendarzowego („Oświadczenie Zgodności”). W Oświadczeniu Zgodności.
- 11.4 Emitent jest zobowiązany dostarczać operaty szacunkowe dotyczące biurowych Projektów OBC do NS i M/S 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.

12. ZAWIADOMIENIA

- 12.1 Wszelkie zawiadomienia skierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną:
 - 12.1.01 podpisane w imieniu odpowiednio Inwestora lub Obligatariusza przez osoby uprawnione do reprezentacji odpowiednio Inwestora lub Obligatariusza,
 - 12.1.02 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.
- 12.2 Celem zmiany danych Inwestora, Inwestor zobowiązany jest skontaktować się z Firmą inwestycyjną, która przyjęła Formularz Zapisu najpóźniej do Dnia Emisji.
- 12.3 Celem zmiany danych Obligatariusza przekazanych Depozytariuszowi Obligatariusz zobowiązany jest skontaktować się bezpośrednio z Depozytariuszem.
- 12.4 Z zastrzeżeniem Regulacji Catalyst, wszelkie zawiadomienia kierowane do Obligatariuszy będą dokonywane poprzez ich zamieszczenie na Stronie internetowej Emitenta.

13. PRZEDAWNIE ORAZ ZOBOWIĄZANIA Z OBLIGACJI

- 13.1 Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się po upływie 10 (dziesięciu) lat, zgodnie z art. 14 Ustawy o Obligacjach.
- 13.2 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.

14. OPODATKOWANIE

- 14.1 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.
- 14.2 Ogólne zasady opodatkowania przychodów z Obligacji:

Strona 26 z 46

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

- 14.2.01 Przychody z Obligacji podlegają opodatkowaniu („Podatek Kapitałowy”);
- 14.2.02 Obligatariusze będący osobami fizycznymi, posiadający status rezydenta Rzeczypospolitej Polskiej otrzymują Kwoty Odsetek pomniejszone o należny Podatek Kapitałowy w wysokości 19%;
- 14.2.03 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;
- 14.2.04 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;
- 14.2.05 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;
- 14.2.06 Zwraca się uwagę, że z tytułu przychodów od Kwot Odsetek Obligatariusze nie będą otrzymywać informacji podatkowych od Emitenta ani Depozytariuszy.

15. ZMIANA TREŚCI WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI

- 15.1 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 uchylecia się od skutków złożonego oświadczenia woli w terminie 2 Dni Roboczych od dnia zawiadomienia. Powyższe uprawnienie nie będzie przysługiwać Inwestorom w przypadku gdy zmiana Warunków Emisji związana będzie jedynie ze zmianą harmonogramu oferty Obligacji.
- 15.2 Po Dniu Emisji Emitent jest uprawniony do jednostronnej zmiany treści Warunków Emisji wyłącznie w zakresie:
 - 15.2.01 zmiany podmiotu pełniącego funkcję Administratora Zabezpieczenia, 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 oraz zawarcia z Poręczycielem umowy poręczenia na warunkach wskazanych w niniejszych Warunkach Emisji Obligacji;
 - 15.2.02 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.
- 15.3 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.

16. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA

Strona 27 z 46

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

- 16.1** 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.

17. ZAŁĄCZNIKI

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

- 17.2** 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: Umowa Poręczenia,

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

Signature Not Verified

Gdańsk, dnia 16 marca 2023 r.
Dokument podpisany przez
Maciej Grabski
Data: 2023.03.16 16:14:41
CE 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 1 do Warunków Emisji obligacji serii S 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 **31 grudnia 2022 r.** wyniosła **201 545 108,53 zł**, w tym zobowiązania przeterminowane wyniosły **405 468,32 zł**.

Gdańsk, dnia 16 marca 2023 r.

Signature Not Verified
W imieniu Emitenta: Dokument podpisany przez
Imię Nazwisko: Maciej Grubbski
Data: 2023.03.16 16:15:09
Stanowisko: Prezes Zarządu Komplementariusza Emitenta
tj. Olivia Fin sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku

(podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)

Załącznik nr 2 do Warunków Emisji obligacji serii S 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.

Gdańsk, dnia 16.03.2023 r.
Dokument podpisany przez
Maciej Grabski
Data: 2023.03.16 16:15:37
W imieniu Emitenta
CET
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 S 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 Warunkach Emisji;

Strona 31 z 46

Załącznik nr 3 do Warunków Emisji obligacji serii S 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 przekazuje 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.

Załącznik nr 3 do Warunków Emisji obligacji serii S 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 zwrot 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.

12.

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

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.

17.

Każda Obligacja daje prawo do jednego głosu na Zgromadzeniu Obligatariuszy.

Strona 34 z 46

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

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.
2. Protokół podpisują przewodniczący Zgromadzenia Obligatariuszy i osoba sporządzająca protokół. Do protokołu dołącza się listę obecności z podpisami uczestników zgromadzenia.

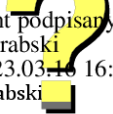
Załącznik nr 3 do Warunków Emisji obligacji serii S spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

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 16.03.2023


Dokument podpisany przez
Maciej Grabski
W imieniu Emitenta
Data: 2023.03.16 16:16:06
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 4 do Warunków Emisji obligacji serii S spółki Olivia Fin sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w Gdańsku

Załącznik nr 4

UMOWA PORĘCZENIA

UMOWA PORĘCZENIA	GUARANTEE AGREEMENT
zawarta dnia 15 marca 2023 roku w Rotterdamie, pomiędzy: Tonsa Commercial REI N.V. , spółką prawa holenderskiego, z siedzibą w Rotterdamie, Holandia (adres: Oslo 1, 2993 LD Barendrecht), wpisaną do niderlandzkiego rejestru działalności gospodarczej, pod numerem 73088870, zwaną dalej „Poręczycielem”, a GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka partnerska z siedzibą w Warszawie (00-344) przy ul. Dobra, 40, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000541501, NIP: 7792022623, REGON: 631226810, zwaną dalej „Administratorem Zabezpieczenia”, zwanych dalej łącznie „Stronami”, a z osobą także „Stroną”, o następującej treści („Umowa”):	concluded on March 15th, 2023, in Rotterdam, between: Tonsa Commercial REI N.V. , a company properly incorporated and operating in accordance with Dutch law, with its registered office in Rotterdam, the Netherlands (address: Oslo 1, 2993 LD Barendrecht), registered in the Dutch Commercial Register, number 73088870, hereinafter referred to as the "Guarantor", and GWW Grynhoff i Partnerzy Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi Spółka partnerska with its registered office in Warsaw (00-344) at ul. Dobra 40, entered into the Register of Entrepreneurs of the National Court Register kept by the District Court for the capital city of Warsaw, 12th Commercial Division of the National Court Register, under the number KRS 0000541501, NIP: 7792022623, REGON: 631226810, hereinafter referred to as the "Security Administrator", hereinafter jointly referred to as the "Parties", and individually also the "Party", with the following content ("Agreement"):
§ 1. Oświadczenia 1. Poręczyciel oświadcza, że: 1.1. spółka Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna / siedziba w Gdańsku, Al. Grunwaldzka 477C/3, piętro, 80-309 Gdańsk, wpisana do rejestru przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000473233, REGON: 221940108, NIP: 9571070234, (dalej jako „Emitent”), wyemituje od dnia 6 marca 2023 roku do dnia 31 grudnia 2024 r. w ramach programu za pośrednictwem Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie ul. 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 nie większej niż 150.000.000,00 zł (sto pięćdziesiąt milionów złotych), o terminie wykupu wyznaczonym do 48 miesięcy liczonego od Dnia Emisji („Obligacje”). 1.2. Emitent zawarł w dniu 15 marca 2023 r. z Administratorem Zabezpieczenia umowę	§ 1. Statements 1. The guarantor declares that: 1.1. Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna with its registered office in Gdańsk, Al. Grunwaldzka 477C/3, 1st floor, 80-309 Gdańsk, entered into the Register of Entrepreneurs kept by the District Court Gdańsk-Północ in Gdańsk, 7th Commercial Division of the National Court Register, under KRS number 0000473233, REGON: 221940108, NIP: 9571070234, (hereinafter referred to as the "Issuer"), will issue from March 6, 2023 to December 31, 2024, under the program and through Noble Securities S.A. with its registered office in Warsaw or Michael / Ström Dom Maklerski S.A. with its registered office in Warsaw, not more than 150,000 (one hundred and fifty thousand) bearer bonds with a nominal value of PLN 1,000.00 (one thousand zlotys) each, with a total nominal value of no more than PLN 150,000,000.00 (one hundred and fifty million zlotys), with a redemption period of up to 48 months from the Issue Date ("Bonds"). 1.2. On March 15th, 2023, the Issuer entered into an agreement with the Security Administrator for the administration of Bond

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

<p>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.</p> <p>1.3. W celu umożliwienia uzyskania finansowania przez Emitenta, Poręczyciel zabezpieczy wierzytelności wynikające z Obligacji poprzez zawarcie niniejszej Umowy poręczenia zgodnie z przepisami Tytułu XXXII Księgi trzeciej ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny.</p> <p>1.4. Przed zawarciem niniejszej Umowy zapozna się i w pełni akceptuje Umowę o pełnienie funkcji Administratora Zabezpieczenia z dnia 15 marca 2023 r.</p> <p>2. Administrator Zabezpieczenia oświadcza, że przyjmuje oświadczenie Poręczyciela, o którym mowa w § 2 poniżej.</p> <p>3. Poręczyciel oświadcza, że wynagrodzenie za użyczenie niniejszego poręczenia „jest przedmiotem odrębnej umowy z Emitentem”.</p> <p>§ 2. Poręczenie</p> <p>1. Poręczyciel zobowiązuje się względem Administratora Zabezpieczenia działającego w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy, wykonać na każde żądanie Administratora Zabezpieczenia wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta, które będą wynikać z Obligacji wyemitowanych w ramach programu emisji, o którym jest mowa w § 1 ust. 1.1. powyżej (dalej również jako Program II), w tym w szczególności z tytułu Kwoty Odsetek i Kwoty Wykupu Obligacji, do wysokości wynoszącej 150 % wartości nominalnej przysługujących nie umorzonych Obligacji, nie więcej, jednak niż do wysokości 225 000 000,00 PLN (dwieście dwadzieścia pięć milionów złotych), na wypadek niespełnienia lub nieterminowego spełnienia przez Emitenta zobowiązań wynikających z Obligacji („Poręczenie”).</p> <p>2. W celu uniknięcia jakichkolwiek wątpliwości Poręczenie obejmuje również Odsetki, Kwotę Wykupu, odsetki za opóźnienie w spełnieniu świadczenia wynikającego z Obligacji oraz koszty dochodzenia zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji.</p> <p>3. Poręczyciel zobowiązuje się na wypadek niewykonania lub nieterminowego wykonania</p>	<p>security, on the basis of which the Security Administrator will perform, on its own behalf, but on behalf of the Bondholders, the rights and obligations of the creditor, among others on account of the Surety granted by the Guarantor to secure the Bondholders' claims arising from the Bonds.</p> <p>1.3. In order to enable the Issuer to obtain financing, the Guarantor will secure the liabilities arising from the Bonds by conducting this Surety Agreement, in accordance with the provisions of Title XXXI Book Three of the Act of 23 April 1964 - Civil Code.</p> <p>1.4. Before conducting this Agreement, he has read and fully accepts the Agreement for the performance of the function of Security Administrator of March 15th, 2023.</p> <p>2. The Security Administrator declares that it accepts the Guarantor's statement, referred to in § 2 below.</p> <p>3. The Guarantor declares that the remuneration for granting this guarantee is the subject of a separate agreement with the Issuer.</p> <p>§ 2. Guarantee</p> <p>1. The Guarantor undertakes to the Security Administrator acting on his own behalf, but on behalf of the Bondholders, to perform, at each request of the Security Administrator, all the Issuer's monetary liabilities that will result from the Bonds issued under the issue program referred to in § 1.1. above (hereinafter also referred to as Program II), including in particular the Interest Amount and the Bond Redemption Amount, up to the amount of 150% of the nominal value of the allocated and not redeemed Bonds, but not more than up to PLN 225,000,000.00 (two hundred and twenty five million zlotys), in the event of non-fulfilment or improper fulfilment by the issuer of its obligations under the Bonds ("Surety").</p> <p>2. For the avoidance of any doubts, the Guarantee also covers Interest, Redemption Amount, interest for delay in the performance of the Bonds and the costs of pursuing monetary obligations under the Bonds.</p> <p>3. In the event of non-performance or improper performance of obligations by the Issuer resulting from the Bonds, the Guarantor undertakes to repay these liabilities within 20 business days from the date of receipt of the</p>
--	--

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

<p>zobowiązań przez Emitenta wynikających z Obligacji do satysfakcji należności w terminie 20 dni roboczych od daty otrzymania wezwania od Administratora Zabezpieczenia, które będzie wskazywał:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) kwotę, której zapłaty żąda Administrator Zabezpieczenia od Poręczyciela, b) termin płatności liczony od dnia otrzymania wezwania przez Poręczyciela, c) numer rachunku bankowego, na który należy dokonać płatności. <p>4. Zapłatę kwoty wskazanej w wezwaniu uważa się za dokonaną w dniu uznania rachunku bankowego Administratora Zabezpieczenia w nim wskazanego.</p> <p>5. Płatność kwoty wskazanej w wezwaniu winna być dokonana w polskich złotych.</p> <p>6. W przypadku naruszenia przez Poręczyciela terminu zapłaty wskazanego w wezwaniu Administratora Zabezpieczenia będzie uprawniony do zgadzania od Poręczyciela ustawowych odsetek za opóźnienie za każdy dzień opóźnienia.</p> <p>7. 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 15 marca 2023 roku. Postanowienia pkt 1-4 powyżej stosuje się odpowiednio.</p> <p>8. Poręczenie jest udzielone na okres od dnia 15 marca 2023 roku do dnia 31 grudnia 2029 r., jednak nie dłuższe niż do czasu satysfakcji wszelkich zobowiązań względem Obligatariuszy wynikających z Programu III. Warunkiem dopuszczalności dochodzenia egzekwowanych roszczeń do 31 grudnia 2029 r. jest skierowanie do Emitenta wezwania, o którym mowa w pkt 3, przed dniem 31 grudnia 2029 r. W takim wypadku poręczenie nie wygasa do czasu spłaty wszelkich zobowiązań względem Obligatariuszy wynikających z Obligacji stanowiących przedmiot takiego wezwania.</p> <p>9. Poręczyciel potwierdza, że zobowiązuje się nie później niż do dnia 30 marca 2023 r. 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, na mocy którego podda się obowiązkowi zapłaty kwoty nie mniejszej niż równoważność 150% maksymalnej wartości nominalnej emisji obligacji</p>	<p>request from the Security Administrator, which will indicate:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) the amount demanded by the Security Administrator from the Guarantor; b) the payment deadline counted from the date of receipt of the call by the Guarantor; c) the number of the bank account to which the payment should be made. <p>4. The payment of the amount indicated in the request is deemed to have been made on the date of crediting the bank account of the Security Administrator indicated therein.</p> <p>5. The payment of the amount indicated in the summons should be made in Polish zlotys.</p> <p>6. If the Guarantor violates the payment deadline indicated in the request, Security Administrator will be entitled to demand statutory interest for delay from the Guarantor for each day of delay.</p> <p>7. The Guarantor undertakes to reimburse the Security Administrator for all costs and expenses related to the pursuit of claims covered by this Surety, which were incurred by the Security Administrator in accordance with the Agreement for the function of the Security Administrator of March 15th, 2023. The provisions of points 1-4 above shall apply accordingly.</p> <p>8. The surety is granted for the period from March 15th, 2023 a year to December 31, 2029, but not longer than until all liabilities towards the Bondholders under Program II are repaid. The condition for the admissibility of pursuing and enforcing claims after December 31, 2029 is sending the summons referred to in point 3 to the Issuer before December 31, 2029. In this case, the surety does not expire until all liabilities towards the Bondholders resulting from the Bonds constituting the subject of such a call.</p> <p>9. The Guarantor confirms that he undertakes, no later than March 30, 2023, to submit to the Security Administrator a statement in the form of a notarial deed on submission to enforcement pursuant to Art. 777 § 1 point 5 of the Code of Civil Procedure, pursuant to which it will submit to the obligation to pay an amount not less than the equivalent of 150% of the maximum nominal value of the issue of bonds issued under Program II, in the event of non-performance or improper performance by the Issuer of obligations under the Bonds, including in particular interest, Redemption Amount, interest for</p>
---	---

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

<p>wyemitowanych w ramach Programu II, na wypadek niewykonania lub nierzetelnego wykonania przez Emitenta zobowiązań z tytułu Obligacji, w tym w szczególności z tytułu Odsetek, Kwoty Wypupu, 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 aktów kazułu wykonaności do dnia 31 grudnia 2029 roku („Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji przez Poręczyciela”). Oświadczenie o Poddaniu się Egzekucji zostanie złożone na rzecz Obligatariuszy, w imieniu których działać będzie Administrator Zabezpieczenia, zgodnie z art. 29 Ustawy o Obligacjach.</p> <p>10. W przypadku braku spełnienia zobowiązań przez Poręczyciela, Administrator Zabezpieczenia zaskazuje przed właściwym sądem postępowanie (postępowania) cywilne celem uzyskania tytułu wykonawczego będącego podstawą wszczęcia postępowania egzekucyjnego. Postępowanie egzekucyjne będzie prowadzone przez komornika w oparciu o przepisy części II 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.</p> <p>11. 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 pracowniczych Obligatariuszowi przez Emitenta, Poręczyciel zapłaci na rzecz Obligatariuszy także dodatkowe kwoty, które mogą być konieczne w celu pełnego zrekompensowania im tak zapłaconych podatków.</p> <p>12. 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 są w związku z udzielonym Poręczeniem, będą kierowane do sądu właściwego dla siedziby Emitenta.</p> <p>13. Działając w imieniu i na rzecz Tonsa Commercial REI N.V. z siedzibą w Rotterdamie, spółki prawa</p>	<p>ate payment, as well as costs related to the recovery of pecuniary obligations arising from the Bonds, while the Security Administrator will be able to apply for an enforcement clause to be added to this deed by December 31, 2029. ("Declaration on Submission to Enforcement by the Guarantor"). The Statement of Submission to Enforcement will be submitted for the benefit of the Bondholders, on behalf of whom the Security Administrator will act, in accordance with Art. 29 of the Bonds Act.</p> <p>10. If the Guarantor fails to fulfill its obligations, the Security Administrator shall initiate civil proceedings (proceedings) before the competent court in order to obtain an enforcement title which is the basis for initiating enforcement proceedings. Enforcement proceedings will be conducted by a bailiff based on the provisions of part II of the Code of Civil Procedure (enforcement proceedings), or based on generally applicable regulations in the country where the enforcement will be carried out, in the case of execution outside the territory of the Republic of Poland.</p> <p>11. In the event that any taxes, income or other, are due from the Bondholders under Polish law only due to the fact that the Bondholders received payments under the Surety, and which would not be due in the event of payment of analogous amounts paid to the Bondholder by the issuer, the Guarantor shall pay to the Bondholders such additional amounts as may be necessary to fully compensate them for the taxes so paid.</p> <p>12. This Surety (in particular, all matters related to the Guarantor's liability for the Issuer's obligations, including those related to pursuing the Bondholders' claims against the Guarantor) is subject to Polish law and will be interpreted in accordance with this law. Any disputes arising from this Guarantee or in connection with the Guarantee granted will be referred to the court competent for the issuer's registered office.</p> <p>13. Acting on behalf of Tonsa Commercial REI N.V. with its registered office in Rotterdam, a Dutch company registered under number 73088870 in the Netherlands, we hereby appoint a proxy for service in all matters concerning or related to the performance of this Surety in the person of Mr. Bogusław Wierzbicki, PESEL 84071800972. Any notices</p>
--	---

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

<p>holenderskiego zarejestrowanej pod numerem 73088870 w Holandii, ustanawiający niniejszym pełnomocnika do doręczeń we wszelkich sprawach dotyczących lub związanych z wykonaniem niniejszego Poręczenia w osobie radcy prawnego Bogusława Wieczorka, PESEI 840718300972. Wszelkie zawiadomienia wezwania lub inna korespondencja dotycząca lub związana z Poręczeniem w celu uznania ich za skutecznie doręczone powinny być doręczone na adres Kancelaria Radcy Prawnego Bogusław Wieczorka, Al. Grunwaldzka 472C/IIb, 80-309 Gdańsk. Poręczyciel może ustanowić nowego pełnomocnika do doręczeń jedynie na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, z zastrzeżeniem zawiadomienia Administratora Zabezpieczenia na piśmie pod rygorem nieważności, co nie stanowi zmiany niniejszego Poręczenia.</p> <p>14. Terminy pisane wielką literą nie zdefiniowane w niniejszym dokumencie są zdefiniowane w Warunkach Emisji Obligacji.</p> <p>§3. Postanowienia końcowe</p> <ol style="list-style-type: none"> Nieważność lub bezskuteczność któregoś z postanowień niniejszej Umowy nie powoduje nieważności lub bezskuteczności pozostałych jej postanowień. W przypadku nieważności lub bezskuteczności którejkolwiek z postanowień niniejszej Umowy Strony zobowiązują się podjąć negocjacje w dobrej wierze celem zastąpienia nieważnego lub bezskutecznego postanowienia Umowy innym ważnym postanowieniem, powodującym podobne konsekwencje ekonomiczne, finansowe i gospodarcze dla Stron. Zmiana niniejszej Umowy dla swojej ważności musi być dokonana w formie pisemnej z możliwością wykorzystania formy podpisu elektronicznego kwalifikowanego. Prawem właściwym dla Umowy jest prawo polskie. Dla rozwiązania sporów pomiędzy Stronami właściwy będzie sąd powszechny właściwy dla Emisenta w dniu zawarcia niniejszej Umowy. Umowa, jeśli zawarta w formie pisemnej, sporządzona w dwóch jednoczłonowych egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron. Niniejsza Umowa została sporządzona w języku polskim i angielskim. W przypadku rozbieżności rozstrzygająca jest treść w języku polskim. 	<p>of summons or other correspondence concerning or related to the Surety, in order to be considered effectively delivered, should be delivered to the address Al. Grunwaldzka 472C/IIb, 80-309 Gdańsk, Poland. The Guarantor may appoint a new proxy for deliveries only in the territory of the Republic of Poland, subject to notification to the Security Administrator in writing under pain of nullity, which does not constitute a change to this Surety.</p> <p>14. Capitalized terms not defined in this document are defined in the Bond Issue Terms.</p> <p>§3. Final Provisions</p> <ol style="list-style-type: none"> Invalidity or ineffectiveness of any of the provisions of this Agreement does not cause the invalidity or ineffectiveness of its remaining provisions. In case of invalidity or ineffectiveness of any of the provisions of this Agreement of the Parties undertake to enter into negotiations in good faith to replace the invalid one or ineffective provision of the Agreement by another valid provision causing similar economic, financial and economic consequences for the Parties. A change to this Agreement must be made in writing for it to be valid with the possibility of using the form of a qualified electronic signature. The law applicable to the Agreement is Polish law. The common court competent for the Issuer on the date of conclusion of this Agreement will be competent to resolve disputes between the Parties. The contract, if concluded in writing, was drawn up in two identical copies, one for each of the Parties. This Agreement has been drawn up in Polish and English. In case of discrepancies, the content in Polish shall prevail.
---	---

Digital unterschrieben von
Markus Josef Leininger
Datum: 2023.03.16 08:04:26
+01'00'

David
Luksemburg

Signature numérique
de David Luksemburg
Date: 2023.03.15
16:52:25 +01'00'

Jeroen Edwin
Missaar

Digital unterschrieben durch
Jeroen Edwin Missaar
Datum: 2023.03.15
12:55:55 +01'00'

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez
Maciej Grabek
Data: 2023.03.16 09:47:54 CET

Document signé par
Maciej Grabek
Date: 2023.03.16 15:07:55 CET

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

Załącznik nr 5

WZÓR OŚWIADCZENIA O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI PORĘCZycIELA

REPERTORIUM A Nr [***/2023

AKT NOTARIALNY

Dnia ... dwa tysiące dwudziestego trzeciego roku (...2023) w Kancelarii Notarialnej w _____ przy ulicy _____, przede mną notariuszem _____, stawili się: -----

1) ...

2) ...

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 ... dwa tysiące dwudziestego trzeciego roku (...2023) w Kancelarii Notarialnej w _____ przy ulicy _____, przede mną notariuszem _____ (Rep. ///////////////), zwani dalej „Stawającymi” lub „Przedstawicielami Poręczyciela”. -----
Tożsamość Stawających ustaliłam na podstawie dowodów osobistych, których serie i numery wypisano wyżej. -----

Słowa i wyrażenia pisane wielką literą w niniejszym akcie, będą miały znaczenie nadane im w Warunkach Emisji Obligacji z dnia ... 2023 roku (dalej także jako: „Warunki Emisji Obligacji”). -----

OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI

§ 1.

1. Przedstawiciele Poręczyciela w imieniu Poręczyciela oświadczają, że spółka „Olivia Fin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo – akcyjna (dawniej: „OG” – Olivia Business Centre sp. z o.o. S.K.A.) pod adresem: 80-309 Gdańsk, Al. Grunwaldzka 472C/3, 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, nie więcej niż 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 nie większej niż 150.000.000,00 zł (sto pięćdziesiąt milionów złotych) w ramach programu składającego się z jednej lub wielu emisji w terminie do dnia 31 grudnia 2024 r. lub do dnia złożenia przez Emitenta oświadczenia o jego zamknięciu o terminie wykupu wynoszącym każdorazowo do 48 miesięcy

Strona 42 z 46

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

liczonych od daty emisji obligacji emitowanych w ramach poszczególnych emisji organizowanych w ramach programu („Obligacje”).

2. 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 w dniu ... 2023 roku Emitent zawarł ze spółką pod firmą **GWG GRYNHOFF I PARTNERZY RADKOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI** spółka partnerska z siedzibą w Warszawie (adres: ulica Dobra 40, 00-334 Warszawa, NIP: 779-202-26-23, REGON: 631226810), wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000541501 („**Administrator Zabezpieczenia**”) umowę administrowania zabezpieczeniami 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;-----
2. W dniu 16 marca 2023 r. Poręczyciel zawarł z Administratorem Zabezpieczenia umowę poręczenia, na podstawie której zobowiązał się względem Administratora Zabezpieczenia wykonać na każde jego żądanie wszelkie zobowiązania pieniężne Emitenta, które będą wynikać z Obligacji, w tym w szczególności odsetek, kwoty wykupu, odsetek za opóźnienia w zapłacie jak również kosztów związanych z dochodzeniem zobowiązań pieniężnych wynikających z Obligacji, do wysokości wynoszącej 150% wartości nominalnej przydzielonych i nieumorzonych Obligacji, nie więcej jednak niż 225.000.000,00 zł (słownie: dwieście dwadzieścia pięć milionów złotych), na wypadek niespełnienia lub nienależytego spełnienia przez Emitenta zobowiązań wynikających z Obligacji („Poręczenie”).
3. 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.
4. Niewykonanie przez Poręczyciela jego zobowiązań wynikających z Poręczenia w terminie, skutkować będzie koniecznością zapłaty przez Poręczyciela, obok innych należności ubocznych, odsetek ustawowych za opóźnienia.
5. 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 16 marca 2023 r.

Strona 43 z 46

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

6. Poręczenie zostało udzielone od dnia 6 marca 2023 r. do 31 grudnia 2029 r., jednak nie dłużej niż do czasu spłaty wszelkich zobowiązań względem obligatariuszy wynikających z Obligacji. Warunkiem dopuszczalności dochodzenia i egzekwowania roszczeń po 31 grudnia 2029 r. jest skierowanie do Emitenta wezwania, o którym mowa w ust. 3 powyżej przed 31 grudnia 2029 r. W takim wypadku Poręczenie nie wygasa do czasu spłaty wszelkich zobowiązań względem Obligatariuszy wynikających z Obligacji stanowiące przedmiot takiego wezwania.
7. 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 zł (słownie: 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.

§ 3.

1. Przedstawiciele Poręczyciela w imieniu Poręczyciela oświadczają, że: -----
 - a) w zakresie wszelkich opisanych w Warunkach Emisji Obligacji obowiązków Emitenta, w szczególności: -----
 - i. wykupu Obligacji,-----
 - ii. zapłaty Odsetek, -----
 - iii. 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 __ marca 2023 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

Strona 44 z 46

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

§ 1 pkt 5) k.p.c. do kwoty 225.000.000, 00 zł (słownie: dwieście dwadzieścia pięć milionów 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 grudnia 2029 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 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 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. -----

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

- 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 Poręczyciel. -----

§ 7.

Koszty tego aktu wynoszą:-----

Akt został odczytany, przyjęty i podpisany

8.5 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 2021 is gedeponerd op 13-07-2022.

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. De Kamer van Koophandel adviseert dit uittreksel alleen digitaal te gebruiken zodat de integriteit van het document gewaarborgd en de elektronische zegel verifieerbaar blijft.

2022-07-28 10:52:14



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	Luksemburg, 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	Leiningen, 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 28-07-2022 om 10.52 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. De Kamer van Koophandel adviseert dit uittreksel alleen digitaal te gebruiken zodat de integriteit van het document gewaarborgd en de elektronische zegel verifieerbaar blijft.

2022-07-28 10:52:14

* 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	Amsterdam
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 2021 zostało zdeponowane dnia 13-07-2022.

Przedsiębiorstwo

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

Nr 417/07/2022 A

- 1/3 -



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. 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.

2022-07-28 10:52:14

[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)

Jedyny wspólnik od

Luksemburg, Luksemburg
pod numerem B211425
20-01-2022 (data zarejestrowania: 01-02-2022)

Nr 417/07/2022 A

- 2/3 -



14208

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
Uprawnienia	Wspólnie uprawniony (z innym(i) członkiem(-ami) zarządu, patrz: statut)

Wyciąg został sporządzony dnia 28-07-2022 o godz. 10.52.

**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. 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.

2022-07-28 10:52:14

Nr 417/07/2022 A z dnia 28.07.2022 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

Nr 417/07/2022 A



- 3/3 -

8.6 Aktualny tekst statutu Poręczyciela

Tłumaczenie uwierzytelnione z języka niderlandzkiego

1

TEKST JEDNOLITY UMOWY SPÓŁKI

Tonsa Commercial REI N.V.

(„Spółka”),

Dołączony dokument stanowi jednolity tekst Umowy Spółki Tonsa Commercial REI N.V. z siedzibą w Amsterdamie.

Umowa Spółki została niedawno częściowo zmieniona aktem zmiany, dokonany przed obserwacją notariusza pani m. N.C. van Smaalen, z siedzibą w Amsterdamie w dniu 21 lutego 2019 roku.

[koniec strony 4]

2

UMOWA SPÓŁKI

ROZDZIAŁ I

Definicje

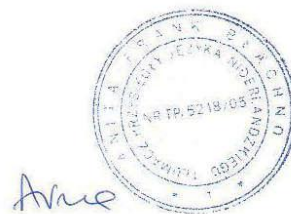
§ 1.

W umowie spółki, następujące terminy, oznaczają:

- a. Walne Zgromadzenie: Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy;
- b. Zarząd: Zarząd Spółki;
- c. roczne sprawozdanie finansowe: bilans, rachunek zysków i strat oraz noty objaśniające;
- d. Rada Nadzorcza: Rada Nadzorcza Spółki;
- e. w formie pisemnej: każda wiadomość przesłana za pomocą powszechnie stosowanych środków komunikacji, w tym między innymi faksu lub poczty elektronicznej, otrzymana w formie pisemnej.

ROZDZIAŁ II

Nazwa. Siedziba. Przedmiot działalności Spółki



Thumaczenie uwierzytelnione z języka niderlandzkiego

§ 2. Nazwa i siedziba

- 2.1 Nazwa spółki to **Tonsa Commercial REI N.V.**
2.2 Siedziba spółki znajduje się w Amsterdamie.

§ 3. Przedmiot działalności Spółki

Przedmiotem działalności Spółki są:

- a. zakładanie i uczestniczenie, w dowolny sposób, w przedsiębiorstwach, spółkach i innych osobach prawnych oraz zarządzanie nimi i pełnienie nadzoru nad nimi;
- b. finansowanie przedsiębiorstw, spółek i innych osób prawnych;
- c. zaciąganie i udzielanie pożyczek oraz pozyskiwanie środków finansowych, w tym emisji obligacji, dłużnych papierów wartościowych lub innych papierów wartościowych, a także zawieranie związanych z tymi czynnościami umów;
- d. udzielanie porad i świadczenie usług przedsiębiorstwom, spółkom i innym osobom prawnym, z którymi spółka jest powiązana w ramach grupy oraz osobom trzecim;
- e. udzielanie gwarancji, zobowiązanie spółki i obciążanie aktywów spółki w imieniu lub w związku z zobowiązaniami przedsiębiorstw, spółek i innych osób prawnych, z którymi spółka jest powiązana w ramach grupy oraz w imieniu lub w związku z zobowiązaniami wobec osób trzecich;
- f. udzielanie świadczeń okresowych, w tym zawieranie i wykonywanie umów dotyczących rent i emerytur oraz innych (stałych) umów, niezależnie od tego, czy są one udzielane w ramach rezerwy na świadczenia emerytalne;
- g. inwestowanie w aktywa i inwestowanie środków w nieruchomości,

[koniec strony 5]

3

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

- h. wykonywanie wszelkiego rodzaju działalności przemysłowej, finansowej i handlowej oraz wszelka działalność powiązana lub pomocna, wszystko to w najszerszym znaczeniu tego słowa.



Thumaczenie uwierzytelnione z języka niderlandzkiego

ROZDZIAŁ III

Kapitał i akcje. Rejestr

§ 4. Kapitał akcyjny, kwity depozytowe

- 4.1 Kapitał akcyjny wynosi dwieście dwadzieścia sześć milionów sześćset siedemdziesiąt tysięcy osiemset euro (226.670.800 euro) i dzieli się na dwa miliony dwieście sześćdziesiąt sześć tysięcy siedemset osiem akcji (2.266.708), o wartości stu euro za każdą akcję (100 euro).
- 4.2 Wszystkie akcje są imienne i kolejno numerowane, poczynwszy od pierwszego numeru. Zaświadczenia o udziałach nie są wydawane.
- 4.3 Spółka nie współpracuje w zakresie wydawania kwitów depozytowych.

§ 5. Rejestr akcjonariuszy

- 5.1 Zarząd prowadzi rejestr, w którym znajdują się nazwiska i adresy wszystkich Akcjonariuszy, którzy są wpisani wraz informacjami takimi jak: data nabycia akcji, potwierdzenia lub doręczenia akcji oraz kwota wpłacona na każdą akcję. Rejestr zawiera również nazwiska i adresy osób posiadających prawo użytkowania lub prawo zastawu akcji, oraz datę nabycia tego prawa, datę potwierdzenia lub doręczenia tych oraz informacje o prawach związanych z akcjami zgodnie z § 11 i § 12.
- 5.2 Rejestr podlega innym przepisom prawa w tym zakresie.

ROZDZIAŁ IV

Emisja akcji. Akcje własne. Obniżenie kapitału

§ 6. Emisja akcji. Kompetentny organ. Zasady i warunki. Prawo pierwokupu

- 6.1 Spółka może emitować akcje wyłącznie na podstawie uchwały walnego zgromadzenia. Przy należytych przestrzeganiu odpowiednich przepisów prawa

[koniec strony 6]

4

walne zgromadzenie może wyznaczyć w tym celu inny organ spółki oraz odwołać to wyznaczenie.

- 6.2 Ustęp 1 ma zastosowanie do przyznawania praw do subskrypcji akcji, ale nie ma zastosowania do emisji akcji osobie wykonującej uprzednio nabyte prawo do subskrypcji akcji.



Tłumaczenie uwierzytelnione z języka niderlandzkiego

- 6.3 Emisja akcji wymaga sporządzenia aktu notarialnego w tym celu przed notariuszem z siedzibą w gminie na terenie Niderlandów, którego stronami są zainteresowane strony.
- 6.4 Cena oraz inne warunki emisji zostaną określone w uchwale o emisji akcji.
- 6.5 W przypadku emisji akcji, każdemu akcjonariuszowi przysługuje prawo poboru proporcjonalnie do łącznej liczby jego akcji, przy należytych przestrzeganiu ograniczeń nałożonych przez prawo.
- 6.6 Udzielając prawa do zapisu na akcje, akcjonariusze mają równe prawo poboru.
- 6.7 Prawo poboru może zostać ograniczone lub wykluczone przez organ uprawniony do emisji akcji, za każdym razem dla jednej emisji.
- 6.8 Zarząd, po uprzednim zatwierdzeniu przez radę nadzorczą, jest upoważniony do dokonywania wszelkich czynności prawnych, o których mowa w paragrafie 2:94 niderlandzkiego kodeksu cywilnego.

§ 7. Płatność z tytułu udziałów.

W przypadku emisji akcji cała wartość nominalna zostaje pokryta, jak również, jeżeli akcje są objęte wyższą kwotą, różnica między tymi kwotami. Można zastrzec to, iż część kwoty, nieprzekraczająca trzech czwartych wartości nominalnej akcji, należy wpłacić dopiero, gdy spółka wystosuje odpowiednie wezwanie do zapłaty.

§ 8. Akcje własne

- 8.1 Spółka może, z zachowaniem odpowiednich przepisów prawa, nabywać w pełni opłacone akcje w kapitale własnym.
- 8.2 Spółka może, z zachowaniem odpowiednich przepisów prawa, udzielać pożyczek w celu objęcia lub nabycia akcji w swoim kapitale.

§ 9. Obniżenie kapitału

- 9.1 Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o obniżeniu kapitału akcyjnego spółki poprzez umorzenie akcji lub poprzez kwotę zmniejszenia

[koniec strony 7]

5

udziałów poprzez zmianę umowy spółki.

- 9.2 Do powyższej uchwały i jej wykonania stosuje się przepisy prawa.

ROZDZIAŁ VWydanie akcji. Prawo użytkowania akcji. Zastaw na akcjach

4



Tłumaczenie uwierzytelnione z języka niderlandzkiego

§ 10. Przeniesienie akcji

- 10.1 Przeniesienie akcji lub przeniesienie ograniczonego prawa do akcji wymaga sporządzenia aktu notarialnego, przed notariuszem z siedzibą w gminie w Niderlandach, której stronami aktu prawnego są zainteresowane osoby.
- 10.2 Przeniesienie akcji lub przeniesienie ograniczonego prawa do akcji - w tym utworzenie i zrzeczenie się ograniczonego prawa do akcji - zgodnie z ust. 1, ma również skutki prawne wobec Spółki. Z wyjątkiem przypadku, gdy sama Spółka jest stroną aktu prawnego, prawa wynikające z akcji mogą być wykonywane wyłącznie po uznaniu przez nią aktu prawnego lub doręczeniu jej aktu zgodnie z odpowiednimi przepisami prawa.
- 10.3 Postanowienia ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do przydziału akcji lub ograniczonego prawa do nich w przypadku każdej wspólnoty majątkowej.

§ 11. Prawo użytkowania akcji

- 11.1 Akcjonariusz może swobodnie ustanawiać prawo użytkowania dla jednej lub dla kilku swoich akcji.
- 11.2 Akcjonariusz ma prawo do głosowania na podstawie posiadanych akcji, na których ustanowiono prawo użytkowania.
- 11.3 W odróżnieniu od ustępu poprzedzającego, prawo głosu przysługuje użytkownikowi, jeżeli zostało ono ustanowione przy ustanowieniu użytkowania, o ile zarówno postanowienie to oraz - przy przeniesieniu użytkowania - przeniesienie prawa głosu zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie.
- 11.4 Walne Zgromadzenie może udzielić zgody, o której mowa w ust. 3, wyłącznie w drodze jednomyślnego głosowania.
- 11.5 Akcjonariuszowi nieposiadającemu prawa głosu oraz użytkownikowi posiadającemu prawo głosu przysługują prawa przyznane przez prawo posiadaczom kwitów depozytowych. Prawa te przysługują użytkownikowi, który nie ma prawa głosu, jeżeli zostało to wyraźnie określone w chwili ustanowienia lub przeniesienia prawa użytkowania.
- 11.6 Prawa wynikające z akcji w celu nabycia akcji przypadają akcjonariuszowi przy założeniu,

[koniec strony 8]

6

5



Tłumaczenie uwierzytelnione z języka niderlandzkiego

że musi on zrekompensować użytkownikowi wartość akcji w zakresie, w jakim jest on do tego uprawniony na podstawie przysługującego mu prawa użytkowania.

§ 12. Zastaw na akcjach

- 12.1 Akcjonariusz może ustanowić prawo zastawu na jednej lub kilku swoich akcjach.
- 12.2 Prawo głosu z akcji, na których ustanowiono zastaw, przysługuje akcjonariuszowi.
- 12.3 Inaczej niż w postanowieniach poprzedniego paragrafu prawo głosu przysługuje zastawnikowi, jeżeli zostało to określone w chwili ustanowienia zastawu i zatwierdzenia postanowienia przez Walne Zgromadzenie.
- 12.4 Jeżeli w prawach zastawnika występuje inna osoba, prawo głosu przysługuje mu tylko wtedy, gdy Walne Zgromadzenie zatwierdzi przeniesienie prawa głosu.
- 12.5 Walne Zgromadzenie może udzielić zgody, o której mowa w ust. 3 i 4, wyłącznie w drodze jednomyślnego głosowania.
- 12.6 Akcjonariuszowi nieposiadającemu prawa głosu oraz zastawnikowi posiadającemu prawo głosu przysługują prawa przyznane przez prawo posiadaczom kwitów depozytowych na akcje. Prawa te przysługują zastawnikowi, który nie posiada prawa głosu, jeżeli zostało to wyraźnie określone w chwili ustanowienia lub przeniesienia zastawu.
- 12.7 Postanowienia dotyczące ograniczeń mają zastosowanie do przeniesienia i zbycia akcji przez zastawnika lub miejsca zamieszkania akcji na rzecz zastawnika, przy założeniu, że zastawnik będzie wykonywał wszystkie przysługujące mu z tytułu przeniesienia i zbycia prawa oraz wypełniał swoje obowiązki w tym zakresie.

ROZDZIAŁ VIPostanowienia dotyczące ograniczeń§13. Zgoda

- 13.1 Dla ważności zbycia akcji wymagana jest zawsze zgoda Walnego Zgromadzenia, chyba, że wszyscy akcjonariusze wyrazili na piśmie zgodę na dane zbycie, która to zgoda jest ważna tylko przez okres trzech miesięcy.
- 13.2 Akcjonariusz, który chce zbyć akcje, zwany w niniejszym paragrafie wnioskodawcą powiadomi o swoim zamiarze zarząd listem poleconym lub za potwierdzeniem odbioru, podając liczbę akcji, które mają zostać zbyte, oraz osobę lub osoby, którym chce zbyć akcje.



Tłumaczenie uwierzytelnione z języka niderlandzkiego

- 13.3 Zarząd jest zobowiązany zwołać Walne Zgromadzenie i zapewnić jego odbycie w terminie sześciu tygodni od otrzymania powiadomienia, o których mowa w poprzednim

[koniec strony 9]

7

ustępie. W wezwaniu wskazuje się treść tego powiadomienia.

- 13.4 Jeżeli Walne Zgromadzenie udzieli wnioskowanej zgody, przekazanie musi nastąpić w ciągu trzech miesięcy po udzielonej zgodzie.

- 13.5 Jeśli:

- a. Walne Zgromadzenie, o którym mowa w ust. 3, nie odbyło się w terminie określonym w tym ustępie;
- b. na Walnym Zgromadzeniu nie podjęto uchwały w sprawie wniosku o zatwierdzenie;
- c. odmówiono zatwierdzenia, o którym mowa wyżej, bez odbycia Walnego Zgromadzenia, jednocześnie z zawiadomieniem wnioskodawcy o jednym lub kilku potencjalnych nabywcach, którzy są gotowi nabyć wszystkie akcje, których dotyczy wniosek o zatwierdzenie, za zapłatą gotówkową,

wnioskowane zatwierdzenie uważa się za udzielone, w przypadku, o którym mowa w lit. a), najpóźniej w dniu, w którym powinno się odbyć Walne Zgromadzenie.

- 13.6 O ile nie uzgodniono inaczej pomiędzy wnioskodawcą a osobą/ osobami zainteresowanymi wyznaczonymi przez Walne Zgromadzenie i zaakceptowanymi przez nie w odniesieniu do ceny lub ustalenia ceny, cena zakupu akcji zostanie ustalona przez niezależnego rzeczoznawcę, który zostanie wyznaczony przez przewodniczącego Niderlandzkiego Instytutu Rzeczoznawców Rejestrowych na wniosek strony wykazującej największe zainteresowanie

- 13.7 Wnioskodawca ma prawo do wycofania się, pod warunkiem, że nastąpi to w ciągu jednego miesiąca od momentu, od momentu zawiadomienia, któremu z zainteresowanych może sprzedać wszystkie akcje, których dotyczył wniosek o zatwierdzenie oraz i w jakiej cenie.

- 13.8 Koszty ustalenia ceny zostaną poniesione przez:

- a. wnioskodawcę, jeżeli się wycofa;

7



Thumaczenie uwierzytelnione z języka niderlandzkiego

- b. wnioskodawcę i nabywcę po polowie, jeżeli udziały zostały nabyte, przy założeniu, że każdy nabywca uczestniczy w kosztach proporcjonalnie do liczby nabytych przez niego udziałów;
 - c. Spółkę w przypadkach niewymienionych w lit. a) lub b).
- 13.9 Spółka może być kandydatem, o którym mowa w ust. 5 lit. c, wyłącznie za zgodą zgłaszającego.

ROZDZIAŁ VII

Zarzad

§14. Zarzad

Zarząd jest odpowiedzialny za zarządzanie spółką z zastrzeżeniem następujących ograniczeń

[koniec strony 10]

8

zgodnie z niniejszym Statutem i pod nadzorem Rady Nadzorczej.

§ 15. Powołanie

- 15.1. Skład Zarządu określona Walne Zgromadzenie, a mianowicie może składać się z jednego lub więcej dyrektorów.
- 15.2. Zarząd zostanie powołany przez Walne Zgromadzenie z wiążących nominacji Rady Nadzorczejco najmniej dwóch osób.
- 15.3. Walne Zgromadzenie może uchylić wiążący charakter nominacji uchwałą podjętą, co najmniej dwoma trzecimi (2/3) głosów oddanych, reprezentujących więcej niż połowę wyemitowanego kapitału.

§ 16. Zawieszenie i zwolnienie

- 16.1 Każdy z dyrektorów zarządzających może zostać zawieszony i odwołany w dowolnym momencie przez Walne Zgromadzenie. Rada Nadzorcza jest również uprawniona do zawieszenia każdego dyrektora.
- 16.2 Każde zawieszenie może być przedłużone jeden lub więcej razy, ale nie może przekraczać łącznie trzech miesięcy. Jeżeli po upływie tego okresu nie podjęto żadnej decyzji o zniesieniu zawieszenia lub zwolnieniu, zawieszenie dobiega końca.



Thumaczenie uwierzytelnione z języka niderlandzkiego

§ 17. Wynagrodzenie

- 17.1 Spółka posiada politykę wynagrodzeń Zarządu, którą ustala Walne Zgromadzenie.
- 17.2 Wynagrodzenie i inne warunki zatrudnienia każdego z dyrektorów zarządzających określa Rada Nadzorcza, przy należytych przestrzeganiu polityki wynagrodzeń.
- 17.3 Zastosowanie mają ustawowe przepisy dotyczące wynagrodzeń i polityki wynagrodzeń.

§ 18. Podejmowanie uchwał. Podział obowiązków

- 18.1 Zarząd zbiera się za każdym razem, gdy dyrektor uzna to za konieczne.
- 18.2 Na posiedzeniu Zarządu każdy dyrektor ma prawo do oddania jednego głosu. Wszystkie uchwały Zarządu są przyjmowane bezwzględną większością oddanych głosów. W przypadku równości głosów, żaden z członków Zarządu nie ma głosu rozstrzygającego.
- 18.3 Członek Zarządu nie bierze udziału w obradach i podejmowaniu uchwał, jeżeli ma bezpośredni lub pośredni osobisty interes w tym zakresie, który koliduje z interesem Spółki i działalnością z nią związaną. Jeżeli w związku z tym nie można podjąć uchwały przez Zarząd, uchwałę podejmuje Rada Nadzorcza.

[koniec strony 11]

9

- 18.4 Dyrektor może być reprezentowany na posiedzeniu przez innego dyrektora na podstawie pisemnego pełnomocnictwa.
- 18.5 Zarząd może podejmować uchwały poza posiedzeniem, pod warunkiem, że odbywa się to w formie pisemnej, a wszyscy Członkowie Zarządu zaakceptowali propozycję
- 18.6 Zarząd może uchwalić regulamin podejmowanie decyzji przez Zarząd.
- 18.7 Zarząd może określić szczegółowe obowiązki każdego z dyrektorów zarządzających. Podział obowiązków podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie.

§ 19. Reprezentowanie

- 19.1 Zarząd reprezentuje Spółkę.
- 19.2 Zarząd może powoływać urzędników z ogólnymi lub ograniczonymi uprawnieniami do reprezentacji. Każdy z nich powinien reprezentować Spółkę z należytych poszanowaniem granic swoich uprawnień. Ich tytuły określa Zarząd.
- 19.3 Czynności prawne Spółki wobec posiadacza wszystkich akcji lub partnera we wspólnocie majątkowej małżeńskiej lub wspólnocie zarejestrowanych związków partnerskich, do której należą wszystkie akcje, przy których Spółka jest

9



Tłumaczenie uwierzytelnione z języka niderlandzkiego

reprezentowana przez takiego Akcjonariusza lub przez jednego z partnerów, powinny być rejestrowane na piśmie. Poprzednie zdanie nie ma zastosowania do udziałów posiadanych przez spółkę lub jej podmioty zależne.

Postanowień poprzednich zdań nie stosuje się do czynności prawnych, które na określonych warunkach stanowią część zwykłej działalności gospodarczej Spółki.

§ 20. Zatwierdzanie uchwał przez Zarząd

20.1 Wszelkie uchwały Zarządu określone przez Walne Zgromadzenie wymagają zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie, a wszelkie uchwały Zarządu określone przez Radę Nadzorczą wymagają zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą.

Uchwały te muszą być jasno opisane i przekazane na piśmie Zarządowi.

20.2 Zarząd działa zgodnie z instrukcjami dotyczącymi ogólnych kierunków polityki finansowej, społecznej i gospodarczej oraz polityki kadrowej, ustalonej przez Walne Zgromadzenie.

[koniec strony 12]

10

20.3 Brak zatwierdzenia, o którym mowa w ust. 1, nie ma wpływu na uprawnienia do reprezentowania Zarządu lub dyrektorów.

§ 21. Nieobecność lub niedyspozycja dyrektora

W przypadku nieobecności lub niedyspozycji dyrektora, pozostali dyrektorzy lub inny dyrektor są tymczasowo odpowiedzialni za zarządzanie Spółką. W przypadku nieobecności lub niedyspozycji wszystkich Członków Zarządu lub jedyne go Członka Zarządu, Rada Nadzorcza jest tymczasowo odpowiedzialna za zarządzanie Spółką. W przypadku nieobecności lub niedyspozycji wszystkich Członków Rady Nadzorczej lub jedyne go Członka Rady Nadzorczej, osoba wyznaczona przez Walne Zgromadzenie jest tymczasowo odpowiedzialna za zarządzanie Spółką.

ROZDZIAŁ VIIIRada Nadzorcza§ 22. Rada Nadzorcza

22.1 Walne Zgromadzenie może postanowić o powołaniu Rady Nadzorczej, składającej się z jednej lub większej liczby osób fizycznych, które określa Walne Zgromadzenie.

10



Tłumaczenie uwierzytelnione z języka niderlandzkiego

- 22.2 Ustanowienie Rady Nadzorczej staje się skuteczne dopiero po złożeniu odpowiedniej uchwały Walnego Zgromadzenia w biurze rejestru handlowego.
- 22.3 Z wyjątkiem postanowień ust. 22.1 i 22.2, jeżeli nie ma Członków Rady Nadzorczej, obowiązki i uprawnienia, o których mowa w ust. 17.2 i 18.3, są wykonywane przez Walne Zgromadzenie, a postanowienia niniejszej Umowy dotyczące (rady) nadzorczej nie obowiązują.
- 22.4 Walne Zgromadzenie może postanowić o rozwiązaniu ustanowionej Rady Nadzorczej. Rozwiązanie Rady Nadzorczej staje się skuteczne dopiero po złożeniu odpowiedniej uchwały Walnego Zgromadzenia w biurze rejestru handlowego.

§ 23. Powołanie

- 23.1 Członkowie Rady Nadzorczej są powoływani przez Walne Zgromadzenie.
- 23.2 W przypadku rekomendacji lub nominacji dotyczącej powołania Członka Rady Nadzorczej, należy przekazać informacje o wieku, zawodzie, liczbie posiadanych akcji oraz zajmowane przez niego stanowiska, o ile są one istotne dla wykonywania obowiązków Członka Rady Nadzorczej. Należy również wskazać podmiot prawny, z którym jest już związany, jako Członek Rady Nadzorczej. Jeśli znajdują się między nimi osoby prawne należące do tej samej grupy, wystarczy oznaczenie grupy kapitałowej

[koniec strony 13]

11

Należy uzasadnić zalecenie i nominację powołania lub ponownego powołania.

§ 24. Zawieszenie i odwołanie Członków Rady Nadzorczej

- 24.1 Każdy Członek Rady Nadzorczej może zostać zawieszony lub odwołany w dowolnym momencie przez Walne Zgromadzenie.
- 24.2 Każde zawieszenie może być przedłużone jeden lub więcej razy, ale nie może przekraczać łącznie trzech miesięcy. Zawieszenie kończy się z upływem tego okresu, chyba, że uchwała o zniesieniu zawieszenia lub odwołaniu Członka Rady Nadzorczej została podjęta przed upływem tego okresu.

§ 25. Wynagrodzenie Członków Rady Nadzorczej

Walne Zgromadzenie może przyznać Członkom Rady Nadzorczej jednemu lub kilku z nich prawo do wynagrodzenia. Członkom Rady Nadzorczej przyznaje się zwrot poniesionych przez nich kosztów.

11



Tłumaczenie uwierzytelnione z języka niderlandzkiego

§ 26. Obowiązki Rady Nadzorczej

- 26.1 Obowiązkiem Rady Nadzorczej jest sprawowanie nadzoru nad polityką Zarządu oraz ogólnym przebiegiem spraw Spółki i przedsiębiorstwa z nią powiązanego. Pomaga on Zarządowi w udzielaniu porad.
Wykonując swoje obowiązki, Członkowie Rady Nadzorczej kierują się interesem Spółki oraz z nią powiązaną działalnością.
- 26.2 Zarząd przekazuje wszelkie informacje dotyczące spraw Spółki każdemu Członkowi Rady Nadzorczej, który może ich zażądać.
Co najmniej raz w roku Zarząd informuje pisemnie Radę Nadzorczą o głównych aspektach polityki strategicznej, ryzyku ogólnym i finansowym oraz systemie zarządzania i kontroli Spółki.
Rada Nadzorcza jest uprawniona do przeglądania wszelkich ksiąg, rejestrów i korespondencji Spółki oraz do odnotowywania wszelkich dokonanych czynności.
Każdy Członek Rady Nadzorczej ma dostęp do wszystkich budynków i gruntów zajmowanych przez Spółkę.
- 26.3 Wykonując swoje obowiązki w imieniu Spółki, Rada Nadzorcza może korzystać z pomocy ekspertów.
- 26.4 Jeżeli Rada Nadzorcza składa się z więcej niż jednego członka, Walne Zgromadzenie może powołać jednego z nich na przewodniczącego oraz może powołać jednego lub więcej z nich na delegowanego Członka Rady Nadzorczej, któremu powierza się w szczególności bieżące sprawowanie nadzoru nad działalnością Zarządu.

[koniec strony 14]

12

§ 27. Posiedzenia Rady Nadzorczej

- 27.1 Rada Nadzorcza zbiera się tak często, jak większość jej Członków lub Przewodniczący, jeżeli został powołany, uzna to za konieczne.
- 27.2 Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje posiedzenie, podając tematy obrad, a w przypadku jego nieobecności lub niemożności uczestniczenia w posiedzeniu, przez jednego z pozostałych Członków Rady Nadzorczej, z zachowaniem, co najmniej ośmiodniowego okresu na zwołanie posiedzenia.
- 27.3 Posiedzenia Rady Nadzorczej mogą odbywać się za pośrednictwem telefonu, wideokonferencji lub innych środków komunikacji, pod warunkiem, że każdy z uczestniczących w nich Członków Rady Nadzorczej będzie mógł być wysłuchany przez wszystkich pozostałych w tym samym czasie.

12



Tłumaczenie uwierzytelnione z języka niderlandzkiego

- Na żądanie, Członkowie Zarządu uczestniczą w posiedzeniach Rady Nadzorczej, przy czym przysługuje im głos doradczy.
- 27.4 Z przebiegu obrad sporządzany jest protokół.
- 27.5 Członek Rady Nadzorczej może być reprezentowany na posiedzeniu przez innego Członka Rady Nadzorczej w drodze pisemnego pełnomocnictwa.
- 27.6 Sprawy nieumieszczone w porządku obrad, w pisemnym zawiadomieniu o zwołaniu posiedzenia lub które nie zostały ogłoszone w taki sam sposób lub w wyznaczonym terminie, nie mogą być zgodnie z prawem rozstrzygane, chyba, że wszyscy Członkowie Rady Nadzorczej wyrazili zgodę na podjęcie uchwał w tych sprawach.
- 27.7 Posiedzeniom Rady Nadzorczej przewodniczy Przewodniczący Rady Nadzorczej. Jeżeli nie wyznaczono Przewodniczącego Rady Nadzorczej lub Przewodniczący Rady Nadzorczej jest nieobecny, na posiedzeniu wyznacza się Przewodniczącego. Do tego czasu za zarządzanie posiedzeniem odpowiedzialny jest najstarszy wiekiem Członek Rady Nadzorczej obecny na posiedzeniu.
- 27.8 Przewodniczący posiedzenia wyznaczy jednego z obecnych Członków Rady Nadzorczej lub osobę specjalnie zaproszoną do prowadzenia protokołu z posiedzenia, jeżeli zostanie ona dopuszczona do udziału w posiedzeniu. Protokół jest opatrzony podpisem przewodniczącego i protokolanta danego posiedzenia.
- 27.9 Decydujące znaczenie ma opinia Przewodniczącego Rady Nadzorczej na temat wyniku głosowania oraz, jeżeli głosowanie zostało przeprowadzone na wniosek nieudokumentowany na piśmie, opinia o podjętej decyzji.
- Jednakże, jeżeli niezwłocznie po wydaniu opinii, o której mowa w poprzednim zdaniu

[koniec strony 15]

13

kwestionuje się jej poprawność, dochodzi do ponownego głosowania na wniosek większości obecnych i uprawnionych do głosowania osób- lub na wniosek jednej osoby uprawnionej do głosowania, jeśli głosowanie to nie odbyło się w drodze pisemnego głosowania lub imiennie.

W wyniku tego nowego głosowania konsekwencje prawne pierwotnego głosowania wygasają.

13



Tłumaczenie uwierzytelnione z języka niderlandzkiego

Artykuł 28. Podejmowanie uchwał przez Radę Nadzorczą

- 28.1 Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością głosów oddanych. Każdy Członek Rady Nadzorczej ma prawo do oddania jednego głosu. W przypadku równości głosów, wniosek zostaje odrzucony.
- 28.2 Członek Rady Nadzorczej nie bierze udziału w obradach i podejmowaniu decyzji, jeżeli ma bezpośredni lub pośredni interes osobisty sprzeczny z interesem Spółki i działalnością z nią związaną.
- Jeżeli w wyniku tego Rada Nadzorcza nie jest w stanie podjąć uchwały, uchwałę podejmuje Walne Zgromadzenie lub organ wyznaczony przez Walne Zgromadzenie, który to organ - niezależnie od postanowień niniejszego ustępu - może być również Zarządem.
- 28.3 Rada nadzorcza może podejmować uchwały także poza posiedzeniem, pod warunkiem, że zostanie to uczynione w formie pisemnej, wszyscy Członkowie Rady Nadzorczej są świadomi, że uchwała ma być podjęta i żaden z nich nie sprzeciwia się temu sposobowi podejmowania uchwał.
- 28.4 Wszystkie protokoły z posiedzeń Rady Nadzorczej oraz wszystkie pisemne uchwały są wpisywane do rejestru protokołów.
- 28.5 Rada Nadzorcza może przyjąć regulamin zawierający zasady dotyczące sposobu podejmowania decyzji.

§ 29. Nieobecność lub niedyspozycja Członków Rady Nadzorczej

W przypadku nieobecności lub niedyspozycji jednego lub większej liczby Członków Rady Nadzorczej, nadzorem zostaje obciążony pozostały Członek (Członkowie) Rady Nadzorczej. W przypadku nieobecności lub niedyspozycji wszystkich Członków Rady Nadzorczej lub jedyne Członka Rady Nadzorczej, nadzór jest sprawowany tymczasowo przez osobę, którą zawsze wyznacza Walne Zgromadzenie.

ROZDZIAŁ IX

Roczne sprawozdanie finansowe. Zysk

§ 30. Rok obrotowy. Przygotowanie rocznego sprawozdania finansowego

- 30.1 Rok obrotowy pokrywa się z rokiem kalendarzowym.
- 30.2. Co roku, w ciągu pięciu miesięcy po zakończeniu roku obrotowego, o ile Walne Zgromadzenie nie przedłuży tego okresu o maksymalnie pięć miesięcy z powodu szczególnych okoliczności, Zarząd sporządza roczne sprawozdanie finansowe.

[koniec strony 16]



Tłumaczenie uwierzytelnione z języka niderlandzkiego

14

- 30.3 Roczne sprawozdanie finansowe powinno zostać podpisane przez dyrektorów zarządzających i wszystkich Członków Rady Nadzorczej; w przypadku braku podpisu jednego lub kilku z nich, należy to uzasadnić.
- 30.4 Walne Zgromadzenie zatwierdza roczne sprawozdanie finansowe.
- 30.5 Zastosowanie mają przepisy prawa dotyczące sprawozdania rocznego, pozostałych informacji, które należy dodać do sprawozdania, a także przepisy dotyczące audytu oraz publikacji rocznego sprawozdania finansowego.

§ 31. Zysk

- 31.1 Zysk pozostaje do dyspozycji Walnego Zgromadzenia.
- 31.2 Spółka może dokonywać wypłat wyłącznie w zakresie, w jakim jej kapitał własny przekracza wniesioną i opłaconą część kapitału powiększoną o rezerwy, które są wymagane przez ustawę.
- 31.3 Podział zysków następuje po zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego.
- 31.4 Walne Zgromadzenie może postanowić o dokonaniu tymczasowego podziału zysku, z zastrzeżeniem postanowień ust. 2 w tym zakresie.
- 31.5 Z zachowaniem odpowiednich postanowień ust. 2, Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o dokonaniu wypłat obciążających rezerwę, której utrzymanie nie jest wymagane przepisami prawa.
- 31.6 Walne Zgromadzenie może, z zastrzeżeniem odpowiednich postanowień ust. 2, uchwalić, iż dywidenda zostanie wypłacona w całości lub w części w formie innej niż pieniężna.
- 31.7 Akcje posiadane przez Spółkę w jej kapitale własnym nie są uwzględniane przy obliczaniu kwot do wypłaty.
- 31.8 Roszczenie Akcjonariusza o wypłatę dywidendy wygasa po upływie pięciu lat.

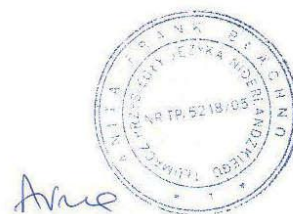
ROZDZIAŁ X

Walne zgromadzenia

§ 32. Doroczne Walne Zgromadzenia

- 32.1 Zwyczajne Walne Zgromadzenie odbywa się w terminie sześciu miesięcy od zakończenia roku obrotowego.
- Agenda posiedzenia obejmuje następujące punkty:
- a. sprawozdanie roczne;

15



Tłumaczenie uwierzytelnione z języka niderlandzkiego

- b. informacje, które należy przekazać zgodnie z paragrafem 135 ust. 5a niderlandzkiego kodeksu cywilnego, o ile ma on zastosowanie;

[koniec strony 17]

15

- c. zatwierdzenie rocznego sprawozdania finansowego;
- d. udzielenie absolutorium Członkom Zarządu za zarządzanie w minionym roku obrotowym oraz Radzie Nadzorczej za nadzór nad nimi w minionym roku obrotowym;
- e. zatwierdzenie podziału zysku;
- f. obsadzenie wszelkich wolnych miejsc pracy.
- 32.2 Z uwzględnieniem postanowień ust. 1, Walne Zgromadzenia odbywają się tak często, jak Dyrektor, Zarząd, Członek Rady Nadzorczej, Rada Nadzorcza lub Akcjonariusz uznają to za konieczne.
- 32.3 Walne Zgromadzenia odbywają się w Niderlandach w gminie, w której Spółka ma swoją siedzibę, w Amsterdamie, Rotterdamie lub w gminie Haarlemmermeer (lotnisko Schiphol). Uzasadnione uchwały mogą być podejmowane na posiedzeniu w innym miejscu tylko wtedy, gdy cały kapitałsubskrybowany jest reprezentowany na posiedzeniu.

§ 33. Zwolanie. Agenda

- 33.1 Walne Zgromadzenia są zwoływane przez Dyrektora, Zarząd, Członka Rady Nadzorczej, Radę Nadzorczą lub Akcjonariusza.
- 33.2 Zawiadomienie o zwołaniu posiedzenia powinno być przekazane nie później niż piętnastego dnia przed posiedzeniem.
- 33.3 Zawiadomienie o zwołaniu posiedzenia powinno określać tematy, które będą przedmiotem obrad. Tematy niewymienione w zawiadomieniu o zwołaniu posiedzenia mogą być dalej ogłaszane przy zachowaniu wymogów określonych w niniejszym paragrafie.

Temat, którego rozpatrzenia zażądał na piśmie jeden lub kilku Akcjonariuszy, którzy samodzielnie lub łącznie reprezentują, co najmniej trzy setne wyemitowanego kapitału, powinien zostać zawarty w ogłoszeniu o zwołaniu zgromadzenia lub ogłoszony w ten sam sposób, jeżeli Spółka otrzymała żądanie nie później niż sześćdziesiąt dni przed datą zgromadzenia. Wymóg złożenia wniosku w formie

16



Tłumaczenie uwierzytelnione z języka niderlandzkiego

pisemnej jest również spełniony, jeżeli wniosek ten został zarejestrowany w formie elektronicznej.

33.4 Wszelkie zwołania Walnych Zgromadzeń oraz wszelkie zawiadomienia Akcjonariuszy dokonywane są za pomocą listów na adresy wskazane w Rejestrze Akcjonariuszy. Jeżeli Akcjonariusz wyrazi na to zgodę, zwołanie może nastąpić również za pomocą czytelnej i powtarzalnej wiadomości przesłanej w formie elektronicznej na adres, który w tym celu przekazał Spółce.

§ 34. Nieprawidłowe zawiadomienia o zwołaniu Walnego Zgromadzenia

[koniec strony 18]

16

- 34.1 Ważne uchwały mogą być podejmowane wyłącznie w drodze jednomyślnego głosowania w sprawach, które nie zostały ogłoszone w zawiadomieniu o zwołaniu posiedzenia lub w taki sam sposób, z zachowaniem terminu wyznaczonego na zwołanie posiedzenia.
- 34.2 Jeżeli termin zwołania zgromadzenia, o którym mowa w paragrafie 33 ust. 2, był krótszy lub nie doszło do zwołania posiedzenia, ważne uchwały mogą być podjęte jednomyślnie tylko na posiedzeniu, na którym, reprezentowany jest cały wyemitowany kapitał.

§ 35. Przewodniczący zgromadzenia. Protokół

- 35.1 Walnemu Zgromadzeniu przewodniczy Przewodniczący Rady Nadzorczej. Jeżeli Przewodniczący Rady Nadzorczej jest nieobecny lub nie może uczestniczyć w posiedzeniu, zgromadzenie wyznacza przewodniczącego.
- 35.2 Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza sekretarz wyznaczony przez Przewodniczącego. Protokół jest zatwierdzany oraz podpisany przez przewodniczącego i sekretarza.

§ 36. Prawo do uczestnictwa w posiedzeniach. Dostęp

- 36.1 Każdy Akcjonariusz uprawniony do głosowania ma prawo uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu, zabierać głos i wykonywać swoje prawa głosu.
- 36.2 Każda akcja daje prawo do oddania jednego głosu.
- 36.3 Prawa przysługujące zgromadzeniu na mocy powyższych paragrafów mogą być wykonywane przez pełnomocnika upoważnionego na piśmie. Przez pełnomocnictwo pisemne rozumie się każde pełnomocnictwo przekazane za pośrednictwem

17



Tłumaczenie uwierzytelnione z języka niderlandzkiego

powszechnych kanałów komunikacji i otrzymane w formie pisemnej. Wymóg udzielenia pełnomocnictwa na piśmie jest spełniony, jeżeli pełnomocnictwo zostało zapisane w formie elektronicznej.

- 36.4 Zarząd i Rada Nadzorcza mają, jako takie głos doradczy na Walnym Zgromadzeniu.
- 36.5 Walne Zgromadzenie decyduje o przyjęciu osób innych niż wymienione w niniejszym artykule.
- 36.6 Zarząd i/lub Rada Nadzorcza są uprawnione do ustalenia, iż udział w Walnym Zgromadzeniu może odbywać się także przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem wszelkich warunków, które zostaną ogłoszone w zawiadomieniu o zwołaniu Zgromadzenia. Uczestnicy, o których mowa, muszą zostać zidentyfikowani za pośrednictwem elektronicznych środków komunikacji, muszą być w stanie śledzić trwające obrady i muszą być w stanie wykonywać swoje prawa głosu.

[koniec strony 19]

17

- 36.7 Głosy oddane przed Walnym Zgromadzeniem przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, nie wcześniej jednak niż na dwadzieścia osiem dni przed datą Walnego Zgromadzenia, traktowane są na równi z głosami oddanymi na Zgromadzeniu.

§ 37. Podejmowanie uchwał przez Walne Zgromadzenie

- 37.1 O ile ustawa lub statut nie przewidują innej większości, wszystkie uchwały podejmowane są bezwzględną większością głosów oddanych.
- 37.2 W przypadku równej liczby głosów za i przeciw, wniosek zostaje odrzucony.
- 37.3 Oddane głosy blanco i głosy nieważne w głosowaniu uważa się za nieoddane.

Artykuł 38. Podejmowanie decyzji poza posiedzeniem

Z zastrzeżeniem postanowień następnego ustępu, uchwały Akcjonariuszy mogą być również podejmowane na piśmie, zamiast na Walnym Zgromadzeniu, w drodze jednomyślnego głosowania Akcjonariuszy uprawnionych do głosowania. Zarząd i Członkowie Rady Nadzorczej Spółki zostaną poinformowani o proponowanych uchwałach i będą mieli możliwość udzielenia porady w ich sprawie. Głosy mogą być również oddawane drogą elektroniczną.



Tłumaczenie uwierzytelnione z języka niderlandzkiego

ROZDZIAŁ XI

Zmiana Umowy Spółki i jej rozwiązanie. Ugoda

§ 39. Zmiana Umowy Spółki i rozwiązanie

Walne Zgromadzenie jest uprawnione do podjęcia uchwały o zmianie statutu lub rozwiązaniu Spółki.

Jeżeli na Walnym Zgromadzeniu przedstawiana jest propozycja zmiany Umowy Spółki lub rozwiązania Spółki, musi ona być zawsze podana w zawiadomieniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia, a jeżeli dotyczy ona zmiany statutu, kopię dokumentu, w której proponowana zmiana jest zawarta, należy udostępnić do wglądu Akcjonariuszy w siedzibie Spółki do końca trwania zgromadzenia.

Artykuł 40. Likwidacja

- 40.1 W przypadku rozwiązania Spółki, na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia, Zarząd staje się likwidatorem rozwiązanej Spółki, pod nadzorem Rady Nadzorczej, chyba, że Walne Zgromadzenie wyznaczy do tego celu inne osoby.
- 40.2 W czasie likwidacji, postanowienia Umowy Spółki pozostają w mocy, w możliwie najszerszym zakresie
- 40.3 Saldo pozostałe po spłaceniu długów, zostaje rozdzielone pomiędzy Akcjonariuszy, proporcjonalnie do całkowitej wartości nominalnej posiadanych przez nich udziałów.

[koniec strony 20]

18

- 40.4 Po zakończeniu istnienia Spółki, księgi, dokumenty i inne nośniki danych będą przechowywane przez okres siedmiu lat, przez osobę wyznaczoną przez likwidatorów.

[koniec strony 21]

[koniec tłumaczenia]

Niniejszym poświadczam zgodność powyższego tłumaczenia z treścią dokumentu w języku niderlandzkim.

Rep. nr 11175/2020

Wrocław, dnia 08.09.2020

Anita Frank-Błachno, tłumacz przysięgły

języka niderlandzkiego i niemieckiego

Wpis na liście tłumaczy przysięgłych TP/5218/2005

19



8.7 Umowa z Administratorem Zabezpieczenia

U M O W A
O PEŁNIENIE FUNKCJI ADMINISTRATORA ZABEZPIECZENIA

ZAWARTA POMIĘDZY

OLIVIA FIN
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA
Z SIEDZIBĄ W GDAŃSKU
(jako Emitentem)

ORAZ

GWW GRYNHOF I PARTNERZY
RADCOWIE PRAWNI I DORADCY PODATKOWI
SPÓŁKA PARTNERSKA
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE
(jako Administratorem Zabezpieczenia)

Umowa o pełnienie funkcji administratora zabezpieczenia

Niniejsza **UMOWA O PEŁNIENIE FUNKCJI ADMINISTRATORA ZABEZPIECZENIA**, dalej zwana **Umową**, została zawarta w Warszawie w dniu 15 marca 2023 roku, pomiędzy:

- (1) **OLIVIA FIN SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKI KOMANDYTOWO-AKCYJNEJ** z siedzibą w Gdańsku, Aleja Grunwaldzka 472C 3 piętro, 80-309 Gdańsk, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000473233, NIP: 9571070234, REGON: 221940108, reprezentowaną przez **Ryszarda Pinker** oraz **Krzysztof Raćkos** – Prokurentów, przy czym Olivia Fin spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo – akcyjna będzie zwana dalej **Emitentem**,
- oraz
- (2) **GWG GRYNHOF 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 ramach 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 euro i mniej niż 2 500 000 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 euro i będą mniejsze niż 2 500 000 euro, a z dniem wejścia w życie nowelizacji ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, tj. 10 listopada 2023 roku, oferty publicznej Obligacji, w wyniku której zakładane wpływy brutto Emitenta na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 5 000 000 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 euro i będą mniejsze niż 5 000 000 euro, do 11.500 (słownie: jedenaście tysięcy pięćset) sztuk obligacji zwykłych na okaziciela, serii S, o wartości nominalnej 1.000 (słownie: jeden tysiąc) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej 11.500.000,00 zł (jedenaście milionów pięćset tysięcy) złotych, o terminie wykupu wynoszącym 42 miesiące liczonych od Daty Przydziału Obligacji (tj. 13.10.2026 roku), o oprocentowaniu zmiennym w wysokości WIBOR3M + 6,00 % (sześć i 00/100 procent) w skali roku, które w Dniu Emisji zostaną zarejestrowane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A., których nabycie zamierza zaoferować inwestorom, w odniesieniu do których prawa i obowiązki Emitenta, Administratora Zabezpieczenia i posiadaczy Obligacji są określone w Warunkach Emisji Obligacji
- (ii) Emitent zamierza wyemitować w ramach niżej zdefiniowanego Programu, w ramach:
- 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

Umowa o pełnienie funkcji administratora zabezpieczenia

zakładane wpływy brutto Spółki na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 2 500 000 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 euro i będą mniejsze niż 2 500 000 euro, a z dniem wejścia w życie nowelizacji ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, tj. 10 listopada 2023 roku, oferty publicznej Obligacji, w wyniku której zakładane wpływy brutto Emitenta na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 5 000 000 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 euro i będą mniejsze niż 5 000 000 euro

lub

- 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,

- 1) art. 1 ust. 4 lit. a) Rozporządzenia Prospektowego, tj. oferty Obligacji skierowanej do inwestorów kwalifikowanych w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia Prospektowego lub
- 2) 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
- 3) 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,

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 - zabezpieczone poprzez umowę poręczenia zawartą przez Poręczyciela (tj. spółkę Tonsa Commercial REI N.V. z siedzibą w Rotterdamie, spółka prawa holenderskiego zarejestrowaną pod numerem 73088870 w Holandii) z Administratorem Zabezpieczenia, jak również oświadczeniem 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 wyemitowanych Obligacji

Umowa o pełnienie funkcji administratora zabezpieczenia

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 zostanie doręczone Administratorowi Zabezpieczenia najpóźniej w Dniu Przydziału pierwszej emisji Obligacji Programowych (przed dokonaniem przydziału tych obligacji), przy czym Administrator Zabezpieczenia będzie mógł wystąpić o nadanie ww. aktom klauzuli wykonalności do dnia 31.12.2029 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 6 marca 2023 r. do dnia 31 grudnia 2024 r. do łącznej kwoty 150.000.000,00 zł (sto pięćdziesiąt milionów) złotych, lub do dnia złożenia NS przez Emitenta oświadczenia o jego zamknięciu.
 - c) „**Obligacje**” – oznacza 11.500 (słownie: jedenaście tysięcy pięćset) sztuk obligacji zwykłych na okaziciela, serii S, o wartości nominalnej 1.000 (słownie: jeden tysiąc) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej 11.500.000,00 zł (jedenaście milionów pięćset tysięcy) złotych, o terminie wykupu wynoszącym 42 miesiące liczonych od Daty Przydziału Obligacji (tj. przypadającym na dzień 13.10.2026 roku), o oprocentowaniu zmiennym w wysokości WIBOR3M + 6,00% (sześć i 00/100 procent) w skali roku, które w Dniu Emisji zostaną zarejestrowane w Krajowym Depozycie 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) „**Zabezieczone 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.
 - g) „**Okres Zabezpieczenia**” – oznacza okres rozpoczynający się w Dniu Emisji Obligacji i kończący się w dniu, w którym wszystkie Zabezieczone Wierzytelności zostaną bezwarunkowo i w całości spłacone przez Emitenta.

Umowa o pełnienie funkcji administratora zabezpieczenia

- h) „**Warunki Emisji Obligacji**” – oznacza Warunki Emisji Obligacji serii S, jak również warunki emisji Pozostałych Obligacji, które powstaną w przyszłości, których emitentem jest i będzie w przyszłości Emitent,
 - i) „**Poreęczyciel**” - 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.
 - k) „**MS**” – Oznacza spółkę pod firmą Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie, pod adresem: Al. Jerozolimskie 100, 00-807 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 0000712428, posiadająca numer NIP 5252472215, REGON 142261319, o kapitale zakładowym wynoszącym na dzień sporządzenia Warunków Emisji 1.296.470,57 zł (wpłaconym w całości);
 - l) „**NS**” - 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, posiadająca numer NIP 6760108427, REGON 350647408, o kapitale zakładowym wynoszącym na dzień sporządzenia Warunków Emisji 3.494.747,00 zł (wpłaconym w całości).
- 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,

Umowa o pełnienie funkcji administratora zabezpieczenia

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 pierwszych Obligacji Programowych - zabezpieczone poprzez zawarcie umowy poręczenia w rozumieniu art. 876 – art. 887 Kodeksu Cywilnego, przez Administratora Zabezpieczenia i spółkę Tonsa Commercial REI N.V. z siedzibą w Rotterdamie, spółka prawa holenderskiego zarejestrowaną pod numerem 73088870 w Holandii, jak również oświadczeniem 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 wyemitowanych 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 zostaną doręczone Administratorowi Zabezpieczenia najpóźniej w dniu poprzedzającym Dzień Przydziału pierwszych Obligacji Programowych), przy czym Administrator Zabezpieczenia będzie mógł wystąpić o nadanie ww. aktom klauzuli wykonalności do dnia 31.12.2029 roku.
- 3.2. 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.
- 3.3. Poręczenie zostanie udzielone do dnia 31.12.2029 r., jednak nie dłużej niż do czasu spłaty wszelkich zobowiązań względem posiadaczy obligacji wyemitowanych w ramach Programu.
- 3.4. 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.
- 3.5. 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,

Umowa o pełnienie funkcji administratora zabezpieczenia

- b) wszelkie formalności, w tym wszelkie zgody korporacyjne, wymagane w celu zawarcia przez Emitenta niniejszej Umowy i wykonania zobowiązań z niej wynikających, zostały uzyskane lub dopełnione i pozostają w mocy,
 - c) podpisanie i wykonanie przez Emitenta niniejszej Umowy nie będzie 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 poświadczonej 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

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

Umowa o pełnienie funkcji administratora zabezpieczenia

- 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,
 - 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,

Umowa o pełnienie funkcji administratora zabezpieczenia

które Emitent zobowiązuje się zapłacić w terminie 14 (czternaście) dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy,

- b) wynagrodzenie ryczałtowe za sprawowanie funkcji Administratora Zabezpieczenia Zabezpieczonych Wierzytelności, w kwocie złowych 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** złowych 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 złowych 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 nieoprocentowaną kaucją zwrotną w wysokości **30.000,00 złotych**, która zostanie wpłacona przez Emitenta na rachunek bankowy Administratora Zabezpieczenia o numerze **33 1050 1025 1000 0023 4305 0791 najpóźniej do dnia 17 marca 2023 r.**, jednakże, w przypadku, gdy kwota 30.000,00 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.

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 doreczonej Emitentowi faktury VAT.

Umowa o pełnienie funkcji administratora zabezpieczenia

- 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.
- 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

Umowa o pełnienie funkcji administratora zabezpieczenia

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 lub Krzysztof.Rackos@oliviacentre.com a dla Administratora Zabezpieczenia Kacper.Kudlek@gww.pl lub Marek.Szymanek@gww.pl).
- 13.2. Zawiadomienia i oświadczenia, o których mowa powyżej, winny być kierowane na adresy wskazane w preambule niniejszej Umowy, lub na inny adresy, 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.

Umowa o pełnienie funkcji administratora zabezpieczenia

- 13.4. Tytuły paragrafów mają wyłącznie charakter porządkowy i nie mogą mieć wpływu na interpretację treści Umowy.
- 13.5. Nieważność całości lub części któregośkolwiek 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 "OG" OBC GWW PROGRAM III 03.2023-12.2024 R.

Signature Not Verified
Dokument podpisany
przez Ryszarda Pinkera
Data: 2023-03-16
09:42:21 CEST

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Krzysztof Raćkos
Data: 2023.03.15 20:55:02 CET

ZA ADMINISTRATORA:

Podpisane z

**Umowa_o_pełnienie_funkcji_administrатора_zabezpieczenia_Olivia
FIN_PROGRAM 2023_final** Umowa_o_pełnienie_funkcji_administrатора_zabezpieczenia_Olivia FIN_PROGRAM 2023_final.pdf

Dokument został podpisany elektronicznie zgodnie z Rozporządzeniem Unii Europejskiej eIDAS.
Tożsamość wszystkich osób składających podpis na dokumencie została potwierdzona w
procesie zdalnej weryfikacji tożsamości. Dokładna data złożenia podpisu na dokumencie przez
każdą ze stron została oznaczona kwalifikowanym znacznikiem czasu.

Podpisujący:**PODPIS KWALIFIKOWANY****Kacper Jakub Kudlek**

16:08 | 15.03.2023 (UTC) | kacper.kudlek@gww.pl



Usługa została wykonana zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 910/2014 z dnia 23 lipca 2014 r. w sprawie identyfikacji elektronicznej i usług zaufania w odniesieniu do transakcji elektronicznych na rynku wewnętrznym oraz uchylające dyrektywę 1999/93/WE (eIDAS).

8.8 Wykaz danych, które nie zostały ujęte w treści Memorandum Informacyjnego, ze względu na specyfikę podmiotu lub inne uzasadnione okoliczności

W treści niniejszego Memorandum Informacyjnego, ze względu na specyfikę podmiotu lub inne uzasadnione okoliczności nie zamieszczono następujących danych:

- (i) punkt 4.11 Memorandum Informacyjnego – *Informacje dotyczące obligacji przychodowych*, pominięto z uwagi na fakt, że obligacje oferowane na podstawie niniejszego memorandum informacyjnego nie są obligacjami przychodowymi,
- (ii) punkt 4.12 Memorandum Informacyjnego – *Informacje dotyczące obligacji, z których zobowiązania mają zostać spłacone ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych obligacji*, pominięto z uwagi na fakt, że obligacje oferowane na podstawie niniejszego memorandum informacyjnego nie będą spłacane ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności,
- (iii) punkt 5.15 Memorandum Informacyjnego – *Prognozy wyników finansowych Emitenta*, pominięto z uwagi na fakt, że Emitent nie sporządzał prognoz wyników finansowych,
- (iv) punkt 5.20 Memorandum Informacyjnego – *Spłata zobowiązań z obligacji ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych obligacji*, pominięto z uwagi na fakt, że zobowiązania z obligacji oferowanych na podstawie niniejszego memorandum informacyjnego nie będą spłacane ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności,
- (v) punkt 6.15 Memorandum Informacyjnego – *Prognozy wyników finansowych Poręczyciela*, pominięto z uwagi na fakt, że Poręczyciel nie sporządzał prognoz wyników finansowych.

8.9 Wykaz dokumentów włączonych do Memorandum Informacyjnego przez odniesienie

Poniższe dokumenty, które zostały udostępnione przez Emitenta, zostają włączone przez odesłanie i stanowią część niniejszego Memorandum Informacyjnego:

- Zbadane przez biegłego rewidenta jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2021 r., wraz ze sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z badania,
- Zbadane przez biegłego rewidenta skonsolidowane sprawozdanie finansowe Poręczyciela za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2021 r., wraz ze sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z badania oraz tłumaczeniem obu dokumentów na język polski.
- Skonsolidowane niezbadane sprawozdanie finansowe Poręczyciela za 6 miesięcy od 1 stycznia 2022 r. do 30 czerwca 2022 r. obejmujące dane porównawcze, sporządzone zgodnie z przepisami obowiązującymi ten podmiot.
- Jednostkowe niezbadane sprawozdanie finansowe Emitenta za 6 miesięcy od 1 stycznia 2022 r. do 30 czerwca 2022 r. wraz z danymi porównawczymi.
- Umowa Emitenta z podmiotem udzielającym zabezpieczenia.

Opublikowane jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2021 r. wraz ze sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z badania jest dostępne na stronie internetowej Emitenta pod adresem:

https://www.oliviacentre.com/relacje/jednostkowe-sprawozdanie-finansowe-emitenta-wraz-z-raportem-z-badania-przez-bieglego-rok_2021/

Opublikowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Poręczyciela za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2021 r. wraz ze sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z badania jest dostępne na stronie internetowej Emitenta pod adresem:

<https://www.oliviacentre.com/relacje/skonsolidowane-sprawozdanie-finansowe-poreczyciela-wraz-z-raportem-z-badania-przez-bieglego-2021/>

Opublikowane skonsolidowane niezbadane sprawozdanie finansowe Poręczyciela za 6 miesięcy od 1 stycznia 2022 r. do 30 czerwca 2022 r. obejmujące dane porównawcze, sporządzone zgodnie z przepisami obowiązującymi ten podmiot jest dostępne na stronie internetowej Emitenta pod adresem:

<https://www.oliviacentre.com/relacje/raport-polroczny-poreczyciela-za-h1-2022/>

Opublikowane jednostkowe niezbadane sprawozdanie finansowe Emitenta za 6 miesięcy od 1 stycznia 2022 r. do 30 czerwca 2022 r. obejmujące dane porównawcze, jest dostępne na stronie internetowej Emitenta pod adresem:

<https://www.oliviacentre.com/relacje/raport-polroczny-emitenta-za-i-polowe-2022-roku/>

Umowa Emitenta z podmiotem udzielającym zabezpieczenia została udostępniona na stronie internetowej Emitenta pod wskazanym adresem:

<https://www.oliviacentre.com/relacje-inwestorskie/>